

# LE LOGEMENT DES SENIORS DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

NOTE n°143

DÉCEMBRE 2018



© Apur - Hanna Darabi



**1,2**  
million  
de seniors en IDF  
en 2030, soit plus de  
44 % en 15 ans

Le vieillissement de la population s'amorce dans le Grand Paris et le logement des seniors constitue un enjeu aux multiples facettes : travaux d'adaptation des logements, manque de places et coûts élevés des établissements pour personnes âgées dépendantes, besoins accrus des services d'aide à la personne...

En 2013, la MGP compte 958 500 habitants de 65 ans ou plus ce qui représente 13,8 % de la population, soit 75 600 habitants supplémentaires depuis 2008 (+0,8 %). Cette proportion est similaire à celle de l'Ile-de-France (13,5 %), mais inférieure à celle constatée au niveau national (17,9 %). Selon les projections de l'Insee, les 75 ans ou plus seront près de 1,2 million en Ile-de-France à l'horizon 2030, soit une augmentation de 44 % en 15 ans. Et ce vieillissement devrait toucher, à des rythmes différents, tous les départements franciliens.

60 % des personnes âgées sont propriétaires de leur logement et n'ont plus ni loyer ni remboursement d'emprunt. L'avancée en âge et la perte d'autonomie peuvent avoir de forts impacts sur la question du logement, qu'il s'agisse de réaliser des travaux d'adaptation du logement occupé par les seniors (le maintien à domicile étant la situation la plus fréquente), ou qu'il s'agisse d'avoir recours à une structure d'hébergement adaptée, dans un contexte de sous-équipement et de cherté de ce type de structures dans la MGP.

# Une population en augmentation, majoritairement propriétaire

## Un vieillissement de la population qui s'amorce à Paris et dans le reste de la Métropole

À Paris, le vieillissement de la population a longtemps été atténué par l'effet des migrations résidentielles : la population plus âgée tend à rejoindre la province au moment de la retraite. Depuis 2008, on assiste à une forme de rattrapage : le nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus augmente légèrement plus vite à Paris qu'en France (+1,2 point contre +1 point en France métropolitaine).

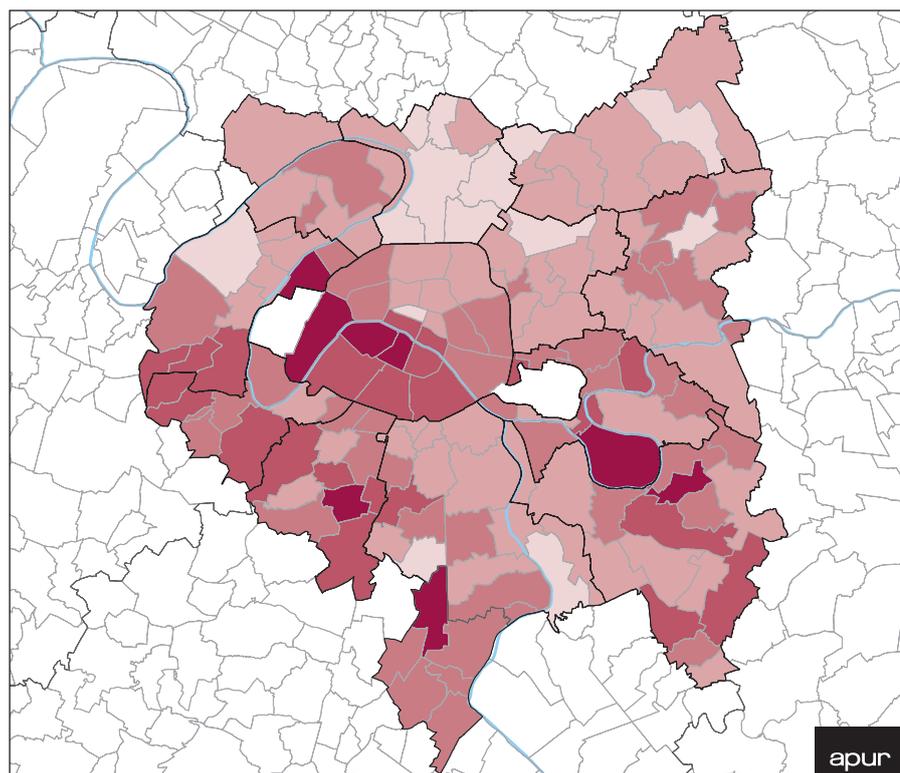
Dans le reste de la MGP, seuls trois territoires comptent plus de 15 % de personnes de 65 ans ou plus dans leur population : il s'agit de Vallée Sud Grand Paris (T2), Grand Paris Seine Ouest (T3) et Paris Est Marne & Bois (T10) et, plus particulièrement, les communes de Sceaux (20 %), Saint-Maur-des-Fossés (19 %) et Bourg-la-Reine (19 %). Ces trois territoires enregistrent aussi

les plus grandes proportions de personnes de 75 ans ou plus (supérieures à 8 % de la population).

À l'opposé, Plaine Commune (T6) est le territoire qui compte en proportion le moins de personnes âgées de 65 ans ou plus (9,5 %), en lien avec la forte présence de familles avec enfants de moins de 20 ans.

Comme à Paris, la part des personnes de 65 ans ou plus augmente dans tous les territoires. Les plus fortes progressions ont eu lieu à Paris Est Marne & Bois (T10) et Grand Paris Sud Est Avenir (T11) (respectivement +1,0 point et +1,7 point entre 2008 et 2013), et plus particulièrement, dans les communes de Marolles-en-Brie (+4,3 points), Santeny (+3,6 points), Villecresnes et Bonneuil-sur-Marne (+3,2 points). À l'opposé, dans les territoires de Plaine Commune (T6) et Grand-Orly Seine Bièvre (T12), la part de personnes âgées dans la population totale augmente peu (+0,1 point).

*La part des personnes de 65 ans ou plus augmente dans tous les territoires de la Métropole*



## LES PERSONNES ÂGÉES DE 65 ANS OU PLUS



### Part des personnes âgées de 65 ans ou plus, dans la population totale

- Plus de 19 %
- De 16 à 19 %
- De 13 à 16 %
- De 10 à 13 %
- Moins de 10 %

Limite EPT

Source : Recensement de la population Insee 2013

Les personnes âgées de 65 ans ou plus représentent 8 % des départs et 5 % des entrées dans la Métropole du Grand Paris alors qu'elles représentent 14 % de la population. Le solde migratoire est déficitaire pour ces personnes retraitées ou proches de l'âge de la retraite, mais il ne s'accroît pas par rapport à 2008 (-7 800 par an). Parmi les 15 200 seniors ayant quitté la Métropole au cours de l'année 2012, les trois quarts ont rejoint la province, privilégiant notamment les régions littorales. En Ile-de-France hors MGP, Versailles accueille un nombre croissant de seniors.

Cette hausse devrait s'accroître encore dans les prochaines années avec l'arrivée des générations nées après-Guerre dans les classes d'âges de 65 ans ou plus. Une forte croissance des personnes très âgées est ainsi attendue après 2030. Le vieillissement devrait toucher tous les départements franciliens, mais à des rythmes différents.

### Une augmentation mécanique du nombre de personnes âgées dépendantes, à horizon 2030

La grille nationale AGGIR (Autonomie, gérontologie, groupe iso-ressources) permet d'évaluer les différents stades de perte d'autonomie des bénéficiaires de l'APA, l'allocation personnalisée d'autonomie, répartis en 6 groupes iso-ressources du GIR 1 (le plus dépendant) au GIR 6 (non dépendant). Est ainsi considérée comme dépendante, une personne qui a besoin d'aide pour accomplir les actes essentiels de la vie quotidienne (s'habiller, se déplacer, faire sa cuisine...).

La part des personnes âgées de plus de 60 ans bénéficiaires de l'APA dans la Métropole est de 6,3 % en 2015. Elle est inférieure à la moyenne de France métropolitaine (7,6 %). Cependant, les personnes âgées y sont plus dépendantes que la moyenne des allocataires en France métropolitaine. En effet, en

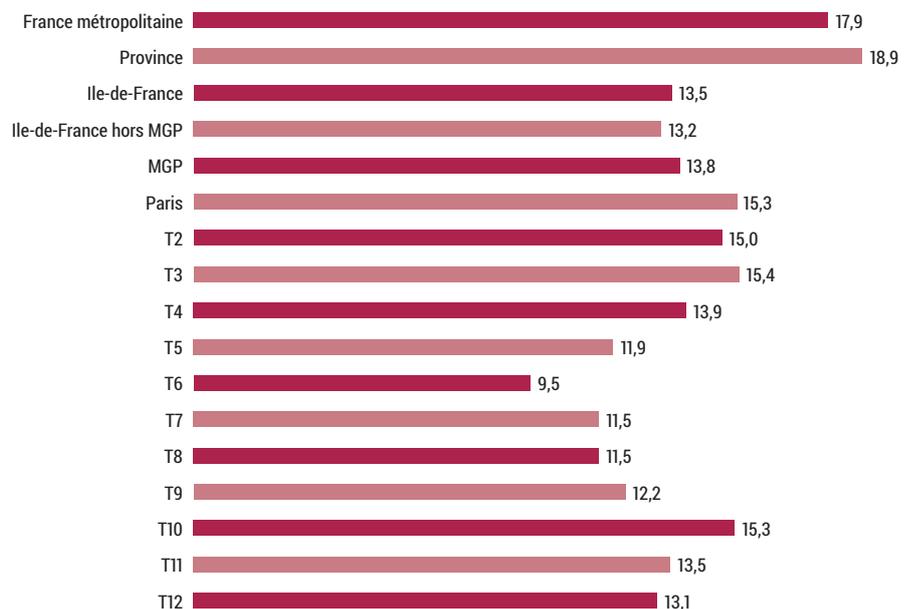
2015 les départements de la Métropole comptent en moyenne 24,4 % d'allocataires de l'APA en GIR 1 et GIR 2, contre 18,9 % en moyenne en France métropolitaine (25,9 % pour Paris et 27,5 % pour les Hauts-de-Seine).

**Le taux de dépendance des seniors de la Métropole devrait rester plutôt stable dans les années à venir, mais la tendance au vieillissement va de pair avec une augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes.**

À horizon 2030<sup>1</sup>, selon les projections de l'Insee, le taux global de dépendance des populations vivant à domicile devrait également varier d'un département à un autre, avec une gradation allant de Paris (14,1 %) aux départements de petite couronne (16 %).

*Une proportion de ménages âgés dans la MGP plus faible qu'en France*

#### PART DES PLUS DE 65 ANS DANS L'ENSEMBLE DE LA POPULATION



Source : Insee, recensement de la population 2013

1 - ORS, « Vieillir chez soi : Enjeux de santé dans l'adaptation des logements », juin 2016.

## POPULATION ÂGÉE DE 75 ANS ET PLUS DÉPENDANTE EN 2020 ET PROJECTIONS EN 2030

	Population dépendante âgée de 75 ans ou +		Population totale des 75 ans ou +	% de dépendance des 75 ans ou +	Évolution 2020-2030	
	2020	2030	2030	2030	Nombre	En %
<b>Île-de-France</b>	<b>158 697</b>	<b>189 717</b>	<b>1 182 166</b>	<b>16,0 %</b>	<b>+31 020</b>	<b>19,5 %</b>
<b>Paris</b>	<b>28 903</b>	<b>32 254</b>	<b>227 963</b>	<b>14,1 %</b>	<b>+3 351</b>	<b>11,6 %</b>
<b>Petite couronne</b>	<b>58 529</b>	<b>67 775</b>	<b>424 800</b>	<b>16,0 %</b>	<b>+9 246</b>	<b>15,8 %</b>
Hauts-de-Seine	22 819	25 641	163 510	15,7 %	+2 822	12,4 %
Val-de-Marne	18 749	21 718	136 609	15,9 %	+2 969	15,8 %
Seine-Saint-Denis	16 961	20 416	124 681	16,4 %	+3 455	20,4 %
<b>Grande couronne</b>	<b>71 265</b>	<b>89 688</b>	<b>529 403</b>	<b>16,9 %</b>	<b>+18 423</b>	<b>25,9 %</b>
Essonne	17 302	21 284	126 317	16,8 %	+3 982	23,0 %
Yvelines	20 444	25 213	155 419	16,2 %	+4 769	23,3 %
Val-d'Oise	15 242	19 101	112 397	17,0 %	+3 859	25,3 %
Seine-et-Marne	18 277	24 090	135 270	17,8 %	+5 813	31,8 %

Source : ORS, « Vieillir chez soi : Enjeux de santé dans l'adaptation des logements », juin 2016

### 38 % des seniors de 75 ans ou plus quittent la MGP pour trouver une structure d'hébergement

38 % des seniors de 75 ans ou plus quittent la MGP le font pour rejoindre une structure de prise en charge de la vieillesse (EHPAD, maison de retraite...): cela concerne 25 % des seniors de 75- 84 ans et plus de la moitié des 85 ans ou plus (54 %).

Par ailleurs, les personnes âgées sont encore nombreuses à quitter la MGP arrivées à l'âge de la retraite, au moment où elles connaissent une baisse de revenus. Ainsi 15 200 seniors ont quitté la Métropole du Grand Paris en 2012: un quart est resté en Ile-de-France (hors MGP) alors que les trois quarts restants se sont installés en province, notamment au profit de régions littorales et ensoleillées.

Ces départs de la MGP peuvent témoigner, au moins partiellement, de difficultés à faire face à un coût élevé du logement ou à trouver une structure de prise en charge de la vieillesse au sein de la Métropole.

### Près de 60 % des ménages de 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement

La MGP compte 667 914 ménages de 65 ans et plus: une majorité de ces

ménages est propriétaire (59 %) et n'a plus ni loyer ni remboursement d'emprunt.

L'analyse des taux de propriétaires de 65 ans et plus, dans la Métropole du Grand Paris fait apparaître une gradation centre-périphérie: plus l'on s'éloigne du centre de la Métropole, plus la part des propriétaires de 65 ans et plus augmente.

**Un quart des ménages de 65 ans et plus est locataire du parc social.** 29 111 ménages de 65 ans ou plus sont demandeurs d'un logement social (6 % de la demande pour 1 947 attributions en 2015 (4 % des attributions): ces ménages seniors sont donc sous-représentés dans les attributions de logements sociaux par rapport à leur poids dans tous les territoires. Les ménages seniors sont surreprésentés dans les demandes de mutations qui représentent 27 % des demandes dans la Métropole du Grand Paris.

Suite au décès de leur conjoint, ou au départ de leurs enfants, **les personnes âgées se retrouvent bien souvent en situation de sous-occupation de leur logement**: ainsi, pour l'ensemble de la Métropole, 24 % des personnes âgées de plus de 65 ans sous-occupent leur logement. Ils sont 12 % dans le parc social. Pour l'ensemble du parc, comme pour le parc so-

cial, les seniors de 65 ans et plus sous-occupant leur logement, représentent la moitié des situations de sous-occupation.

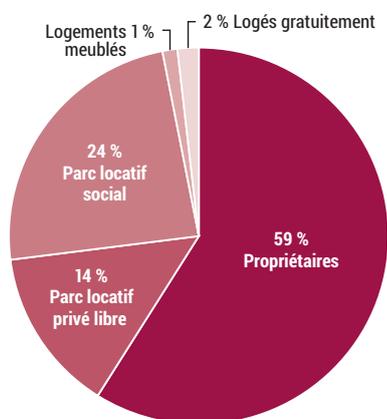
Cela peut rendre difficile le maintien dans les lieux pour des raisons financières ou de par la nécessité de réaliser des travaux d'adaptation. **Ainsi, plus d'un quart des retraités vivant seuls dans le secteur locatif privé, ont un taux d'effort supérieur à 33 %<sup>2</sup> pour les dépenses liées à leur logement.** Au sein du parc social, les bailleurs s'efforcent de plus en plus fréquemment de proposer à ces locataires de logements en situation de sous occupation un appartement adapté et moins cher, car plus petit.

### Comme pour les autres catégories de population, les personnes âgées ont des revenus inégaux selon les territoires

**La situation financière** des habitants de la MGP semble globalement s'améliorer avec l'âge: le niveau de vie médian des ménages dont le référent fiscal est âgé de 60 à 74 ans dépasse de 6 % le niveau de vie médian des habitants de la Métropole, celui des plus de 75 ans, de 8 % en 2012. On remarque cependant d'importants contrastes entre les seniors dans la Métropole, avec des écarts de revenus de 1 à 8,3 chez les

## La population des 75 ans ou plus devrait augmenter de + 44 % entre 2015 et 2030

### LE STATUT DES MÉNAGES DE 65 ANS ET PLUS



Source : Insee, recensement de la population 2013

### LES PERSONNES ÂGÉES DE 65 ANS OU PLUS, PROPRIÉTAIRES

Part des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans ou plus et est propriétaire de son logement, dans le total des ménages



Source : Recensement de la population Insee 2014

ménages de 60 à 74 ans de la Métropole, contre des écarts de 1 à 4,4 chez les ménages de cette même tranche d'âge en France. À Paris, ces contrastes sont particulièrement marqués, avec un taux de pauvreté de 15,5 % chez les 60-75 ans, contre 10 % à l'échelle nationale, et un taux d'allocataires du minimum vieillesse de 4,6 %, contre 3,3 % à l'échelle régionale.

**Les inégalités entre les territoires sont également très fortes**, avec des revenus très inférieurs aux revenus moyens métropolitains pour les seniors de Plaine Commune (T6) et Est Ensemble (T8) par exemple. En effet, avec un taux de précarité de 12,7 % chez les 75 ans et plus, les personnes âgées de Seine-Saint-Denis ont les revenus les plus bas d'Ile-de-France et le conseil départemental note une hausse importante des situations d'endettement et des risques d'expulsion chez les seniors. Ces écarts de revenus engendrent des inégalités sociales de santé : ainsi, en 2013, l'espérance de vie est plus élevée dans les départements les plus aisés de la MGP, soit à Paris et dans les Hauts-de-Seine<sup>3</sup>.

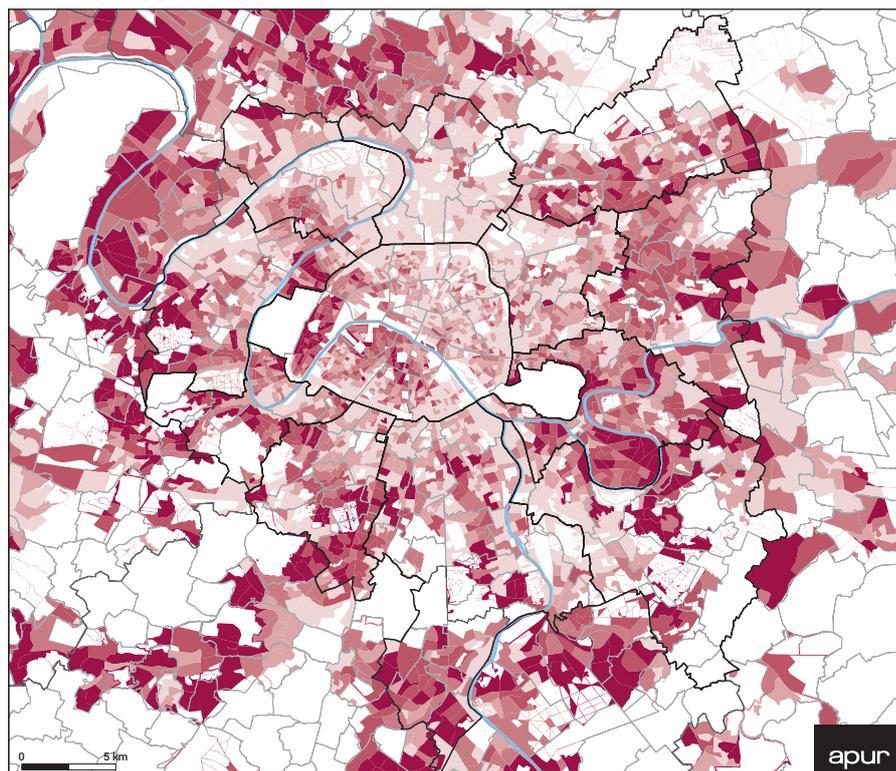
Les seniors franciliens sont par ailleurs davantage concernés par des problématiques de **précarité énergétique**. Sur les 7,5 % des ménages franciliens qui sont en précarité énergétique<sup>4</sup> (ce qui signifie qu'ils consacrent plus de 10 % de leurs revenus à leur dépense énergétique<sup>5</sup>) on retrouve beaucoup de ménages âgés. Par exemple, 70 % des ménages en situation de précarité énergétique en maison individuelle, sont âgés de 60 ans ou plus. Pour ces ménages âgés, qui sous-occupent leurs logements, cumulent des revenus faibles (en moyenne 1150 €) et des factures d'électricité élevées (en moyenne 188 €), le taux d'effort énergétique est de 16 % en moyenne, contre 3,2 % pour l'ensemble des ménages franciliens selon les résultats de l'Enquête nationale logement de 2013.

<sup>2</sup> – Insee Analyses Ile-de-France n° 42, octobre 2016, « 500 000 ménages franciliens consacrent plus du tiers de leurs revenus à leur logement ».

<sup>3</sup> – ORS, « Impact du vieillissement sur le recours à l'APA en Ile-de-France : enjeux départementaux à l'horizon 2040 », juin 2017.

<sup>4</sup> – ORS, « Vieillir chez soi : Enjeux de santé dans l'adaptation des logements », juin 2016.

<sup>5</sup> – ORS, « Précarité énergétique et santé : état des connaissances et situation en Ile-de-France », mai 2014.



# La grande majorité des seniors de la MGP choisit le maintien à domicile

La loi du 1<sup>er</sup> janvier 2015, relative à l'Adaptation de la société au vieillissement (ASV), priorise l'accompagnement à domicile à travers : un plan national d'adaptation de 80 000 logements ; le développement du microcrédit pour permettre aux personnes âgées à faibles revenus de financer leurs travaux d'adaptation ; l'amélioration de la prise en charge des personnes en perte d'autonomie par le relèvement des plafonds de l'APA1 et la reconnaissance du rôle des « proches aidants » avec notamment l'instauration d'un « droit au répit ».

Le maintien à domicile est particulièrement courant dans la Métropole du Grand Paris, comme en Ile-de-France, notamment chez les plus de 75 ans, pourtant davantage concernés par les situations de dépendance grave. **Ainsi, en 2013, 93 % des habitants de la Métropole âgés de 75 ans ou plus vivent à domicile.** Parmi ces ménages qui vivent à leur domicile, seul un petit nombre vit dans un logement qui a fait l'objet de travaux d'adaptation. Peu de données sont disponibles sur ce sujet, mais l'ORS indique que seuls **7,4 % des Franciliens âgés de 60 ans vivant à domicile, ont réalisé des travaux d'adaptation de leur logement, (contre 10,5 % des seniors des autres régions) <sup>6</sup>.**

Parmi ces ménages qui vivent à leur domicile, les propriétaires sont plus nombreux à vivre dans un logement adapté, tout comme les Franciliens les plus âgés. Ainsi les 85 ans ou plus sont 18,7 % à avoir réalisé des aménagements contre 4,0 % des 60-74 ans. Ces travaux d'adaptation du logement visent à « renforcer la fonctionnalité [...] du domicile, minimiser les risques de chute et augmenter la sécurité lors des déplacements ».

Pour favoriser l'adaptation du parc de

logements anciens, différentes catégories de financement sont mobilisables. Les organismes HLM peuvent ainsi mobiliser les aides à la pierre, sous la forme d'une déduction des dépenses de la taxe foncière sur les propriétés bâties (engagées pour l'accessibilité des parties communes et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap).

La réalisation de travaux peut également être financée par des aides à la personne. L'ANAH a ainsi lancé depuis 2010 un dispositif d'aide à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie : établie sur la base d'une déclaration de ressources et d'une évaluation GIR, cette aide ne peut être mobilisée en amont d'une perte d'autonomie.

Les caisses de retraite (CNAV, MSA, assurances retraites complémentaires) proposent une aide aux travaux, en fonction des ressources du demandeur, et les conseils départementaux peuvent financer des adaptations des logements pour les personnes les plus dépendantes à travers l'APA. Les communes, via les centres communaux d'action sociale, sont aussi susceptibles d'appuyer des dispositifs existants. Le réseau associatif SOLIHA s'engage également comme prestataire de services auprès des personnes âgées, handicapées, contre la précarité énergétique et l'habitat indigne.

Au sein de la Métropole du Grand Paris, une politique volontariste est menée, à tous les échelons, concernant le soutien au maintien à domicile, et donc l'adaptation du parc de logements. Les Conseils départementaux des Hauts-de-Seine, du Val-de-Marne et de Seine-Saint-Denis, à travers leurs schémas gérontologiques, prévoient le financement d'interventions d'ergothérapeutes chargés d'évaluer les besoins d'adaptation au domicile, des subventions pour des travaux d'adaptation de logements (sous conditions) et de mise en accessibilité



93 %

des personnes âgées de 75 ans ou plus vivent à leur domicile

<sup>6</sup> – ORS, « Vieillir chez soi : Enjeux de santé dans l'adaptation des logements », juin 2016.

des immeubles, et la sensibilisation des différents acteurs du territoire aux questions d'adaptation des logements, notamment les bailleurs. Les territoires et communes de la Métropole sont également mobilisés sur ce sujet : Grand Paris Seine Ouest (T3) propose ainsi une aide à l'adaptation des logements au vieillissement, aux occupants et aux bailleurs sociaux, qui passe notamment par un accompagnement technique, administratif et financier (à hauteur de 3000 €) des habitants de plus de 70 ans (ou plus de 60 ans sur avis médical). La commune d'Asnières-sur-Seine a, par exemple, un partenariat avec VIVALIB, I3F et AG2R La Mondiale pour créer des logements sociaux adaptés et évolutifs afin d'accompagner la perte d'autonomie des personnes retraitées de plus de 60 ans. La commune de Courbevoie prévoit dans son PLH, et en lien avec les bailleurs, la création d'un label « logement bleu », dispositif de logements sociaux et de services adaptés.

**Plusieurs freins à ce type d'actions sont cependant identifiés par les acteurs des territoires :** l'absence d'obligation des travaux, le coût des travaux et les difficultés liées à la solvabilité des ménages qui doivent bien souvent avancer les frais, les délais des démarches, le manque d'anticipation de la perte

d'autonomie qui empêche bien souvent d'engager les travaux avant la situation de crise ainsi que le manque de lisibilité de l'offre, des aides et des acteurs du secteur. Ce constat semble plaider pour la création d'un guichet unique.

Le maintien à domicile passe également par l'accompagnement technique et médical des personnes âgées, notamment à travers l'**APA à domicile**, l'allocation personnalisée d'autonomie, qui aide les personnes âgées en perte d'autonomie à payer les dépenses nécessaires pour rester vivre à domicile, comme les prestations d'aide à domicile, le portage de repas, la possibilité d'avoir recours aux structures d'accueil temporaire à la journée, les dépenses de transport ou encore les services rendus par un accueillant familial.

Les **Services d'Accompagnement et d'Aide à Domicile (SAAD)** et des **Services de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD)**, qui maillent le territoire de la MGP, concourent au maintien à domicile, et permettent de prévenir la perte d'autonomie, d'éviter une hospitalisation et de retarder une entrée dans un établissement d'hébergement. Le taux d'équipement en SSIAD de la Métropole du Grand Paris (10,7 places pour 1000 personnes âgées de 65 ans ou plus en 2012), légè-

#### VIE À DOMICILE (EN %), TAUX D'ÉQUIPEMENT EN EHPAD, ET EN SOINS INFIRMIERS À DOMICILE

	Vit à domicile (2011, 80 ans ou +, en %)	Taux d'équipement en EHPAD (2012, pour 1 000 PA de 75 ans ou +)	Taux d'équipement en place de soins infirmiers à domicile (2012, pour 1 000 PA de 65 ans ou +)
<b>France métropolitaine</b>	<b>86,3</b>	<b>93,2</b>	<b>10,1</b>
<b>Île-de-France</b>	<b>88,9</b>	<b>69,8</b>	<b>10</b>
<b>Paris</b>	<b>93,5</b>	<b>30,4</b>	<b>14,3</b>
<b>Petite couronne</b>			
Hauts-de-Seine	88,5	81,2	9,3
Val-de-Marne	89,6	54,8	9,2
Seine-Saint-Denis	90,1	56,4	10,3
<b>Grande couronne</b>			
Essonne	85,6	86,6	8,2
Yvelines	86,6	83,5	7,3
Val-d'Oise	86,8	87,8	8,2
Seine-et-Marne	84,3	118,1	9,4

Source : ORS, « Vieillir chez soi : Enjeux de santé dans l'adaptation des logements », juin 2016

rement plus élevé que le taux d'équipement national (10,1 places pour 1000), est à mettre en relation avec le moindre taux d'équipement en EHPAD de la Métropole. Ainsi, Paris, qui présente le plus faible taux d'institutionnalisation (6,5 % des 80 ans et plus en 2012), propose une offre de soins à domicile plus importante (14,3 pour 1000 habitants). Le nombre de places en SSIAD est en augmentation quasi constante à Paris depuis 1993 (+165 % entre 1993 et 2008). Cette tendance à l'augmentation s'observe aussi en Ile-de-France (+148 %), et en France métropolitaine (+91 %), mais elle a été encore plus rapide à Paris.

Dans le cadre notamment du soutien au maintien à domicile, mais aussi de la politique d'aide aux aidants, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et les départements de la Métropole accompagnent le développement de l'accueil temporaire, à travers les **Centres d'accueil de jour, et les places d'hébergement temporaire**.

**Les hébergements temporaires** sont des structures de court séjour, qui peuvent être autonomes ou rattachées à un EHPAD. L'hébergement temporaire est particulièrement indiqué en cas d'absence des proches, de sortie d'hospitalisation, de travaux dans le logement de la personne âgée. Il peut aussi permettre à une personne âgée de se familiariser avec une maison de retraite et de voir si elle lui convient ou non avant de s'y installer définitivement.

**Les accueils de jour** sont destinés à des personnes vivant à domicile. Ils peuvent être mis en place par des hôpitaux gériatriques, ou des maisons de retraite médicalisées (EHPAD) ou par des structures autonomes, dédiées à cet accueil. Ils permettent d'accueillir, en priorité les personnes âgées dépendantes, no-

tamment des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer ou de maladies apparentées, pour une période allant d'une demi-journée à plusieurs jours par semaine. Les objectifs de ces accueils de jour ont été précisés dans le cadre du Plan Alzheimer et maladies apparentées (2008-2012): « resocialiser la personne dans le cadre d'un soutien à domicile ; aider les familles à faire face aux difficultés que représente l'accompagnement d'une personne âgée dépendante ; offrir un accompagnement entre le « chez-soi » et « l'établissement permettant un temps d'adaptation à la collectivité »<sup>7</sup>.

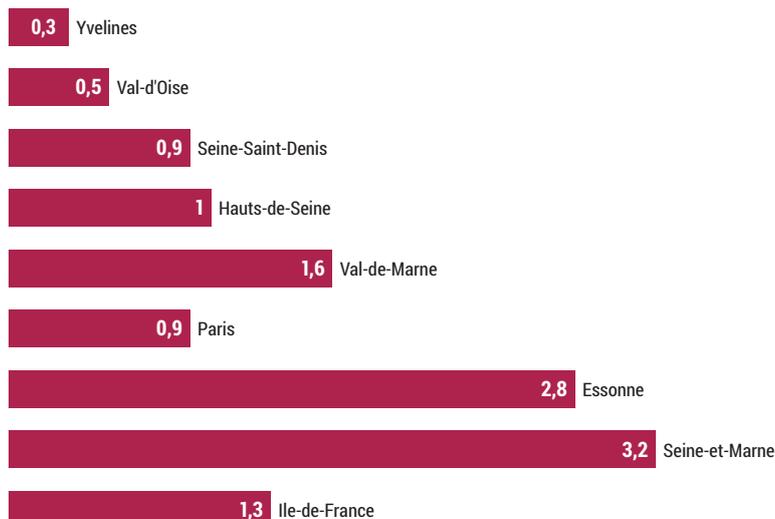
**Les taux d'équipement en hébergement temporaire et en accueil de jour de la Métropole, sont relativement proches des taux d'équipement de la région Ile-de-France.** Ces structures sont particulièrement développées dans le Val-de-Marne et les Hauts-de-Seine, qui comptent des taux élevés de personnes âgées très dépendantes à domicile. **Le coût de ces structures demeure néanmoins un frein important au recours à ces dispositifs par les personnes âgées.**

<sup>7</sup> — Circulaire DGCS/SD3A n° 2011-444 du 29 novembre 2011 relative aux modalités d'organisation de l'accueil de jour et de l'hébergement temporaire.

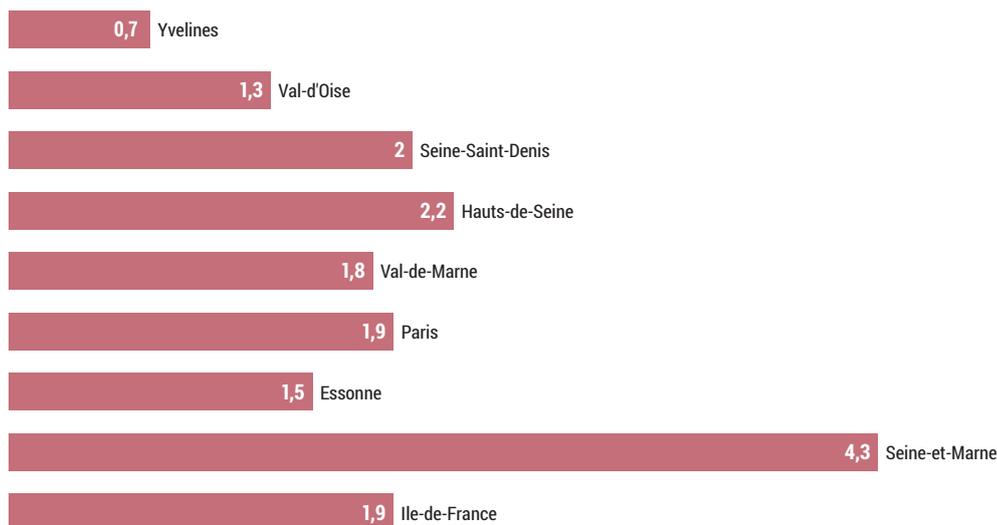
#### TAUX D'ÉQUIPEMENT EN HÉBERGEMENT TEMPORAIRE, ET CENTRES D'ACCUEIL DE JOUR

	Lits installés en hébergement temporaire	Lits installés en accueil de jour
Île-de-France	934	1 332
Seine-et-Marne	224	293
Essonne	192	238
Paris	145	205
Val-de-Marne	139	159
Haut-de-Seine	94	150
Seine-Saint-Denis	78	123
Val-d'Oise	32	100
Yvelines	29	59

Sources : Places installées en accueil de jour, STATISS, 1<sup>er</sup> janvier 2010 ; Pop. âgée de 75 ans ou plus, Insee RGP 2007

**TAUX D'ÉQUIPEMENT (POUR 1 000 PERS. DE 75 ANS OU PLUS) EN HÉBERGEMENT TEMPORAIRE**

Sources : Places installées en accueil de jour, STATISS, 1<sup>er</sup> janvier 2010 / Population âgée de 75 ans ou plus, Insee RGP 2007

**TAUX D'ÉQUIPEMENT (POUR 1 000 PERSONNES DE 75 ANS OU PLUS) EN ACCUEIL DE JOUR**

Sources : Places installées en accueil de jour, STATISS, 1<sup>er</sup> janvier 2010 / Population âgée de 75 ans ou plus, Insee RGP 2007



© Apur – JM Schomburg

Résidence Océane, EHPAD, maison de retraite médicalisée, 23 rue Raoul Wallenberg, 75019 Paris

# Un sous-équipement en établissements adaptés pour répondre aux besoins des personnes âgées dépendantes

## Un taux d'équipement en EHPAD particulièrement faible dans la Métropole du Grand Paris, comme en Ile-de-France

La part très élevée des personnes âgées vivant à leur domicile, peut en partie s'expliquer par le moindre taux d'équipement de la MGP en Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). En effet, le taux d'équipement est de 39 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus au sein de la Métropole, contre un taux de 75 places pour 1 000 en moyenne pour la région Ile-de-France.

Il existe ainsi 221 EHPAD inégalement répartis au sein de la MGP, soit 19 000 places. Plus de la moitié de ces places en EHPAD, sont habilitées à l'aide sociale : c'est-à-dire que pour ces places, les résidents dont les ressources sont insuffisantes peuvent bénéficier d'une aide sociale départementale, l'ASH. La répartition de ces EHPAD est disparate entre les territoires : Paris dispose du taux d'équipement le plus faible avec 30 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus, et Boucle Nord de Seine (T5) et Est Ensemble (T8) des plus forts taux d'équipement, avec respectivement 83 places et 74 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus, qui vont de pair avec des taux d'institutionnalisation importants (10 % et 11 % de personnes âgées de 75 ans et plus vivant en institution).

L'hébergement en EHPAD au sein de la Métropole, représente un coût élevé pour les personnes résidentes et leurs familles. Ainsi le tarif d'hébergement moyen d'un EHPAD en France est de 1 769 € par mois, mais il est en moyenne de 3 294 € à Paris, et de 2 806 € dans les Hauts-de-Seine.

La relative rareté de l'offre, de même que le coût élevé des EHPAD, pousse de nombreux ménages à opter pour une

structure hors de la Métropole. 38 % des seniors de la Métropole partent s'installer dans un établissement en Ile-de-France (55 %), ou en province (31 %). Ceux qui restent en Ile-de-France privilégient notamment les communes de Villiers-le-Bel (4 % des départs), Cormeilles-en-Parisis (3 %) dans le Val d'Oise et Brunoy en Essonne (3 %).

Pour les personnes fortement dépendantes, dont l'état de santé demande une surveillance médicale constante, des soins permanents et un suivi médical spécifique, des unités de soins de longue durée sont créés au sein d'établissements sanitaires. Avec 3 384 places au sein de la Métropole, le taux d'équipement de 7,2 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus est très proche de la moyenne régionale (8,2 pour 1 000 pour l'ensemble du territoire national en 2011).

## Le parcours résidentiel des personnes âgées : quelle passerelle entre les EHPA et les EHPAD ?

La Métropole comptait en 2013, 15 167 places en EHPA<sup>8</sup>, dont 70 % relevaient du secteur public : le taux d'équipement de 60 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus, est plus élevé que le taux d'équipement régional (32 places pour 1 000) et que celui de l'ensemble du territoire national (27,3 pour 1 000).

La forme de la résidence-services est particulièrement développée à Paris : en 2011 on trouve ainsi 36 résidences services (dont 23 du CASVP) soit 2 532 places. La Ville de Paris propose également 101 résidences-appartements du CASVP, soit 4 200 places, qui permettent à des personnes âgées autonomes d'être logées dans des bonnes conditions, tout en conservant une totale autonomie, et de disposer de certains services collectifs.

Mais les EHPA sont aussi confrontés au vieillissement et à la dépendance accrue de leurs résidents, ce qui pose la question des passerelles à organiser en direction des EHPAD. La loi autonomie et dépendance de 2014 a d'ailleurs donné aux EHPA l'autorisation d'accueillir à hauteur de 10 % des personnes très dépendantes. Ces structures sont aussi confrontées à des problématiques de vétusté et doivent faire l'objet de campagnes de rénovation et de la mise aux normes des établissements, en matière de sécurité incendie notamment.

## Le logement et l'hébergement des seniors en grande précarité

La population issue des vagues d'immigration de travailleurs étrangers dans les années 1950-1960, fait aujourd'hui face au vieillissement et à la dépendance. Or elle est par ailleurs confrontée à des problématiques sociales spécifiques. Ainsi, les seniors représentent 37 % des résidents dans les foyers de travailleurs migrants parisiens<sup>9</sup> et 38 % dans ceux

---

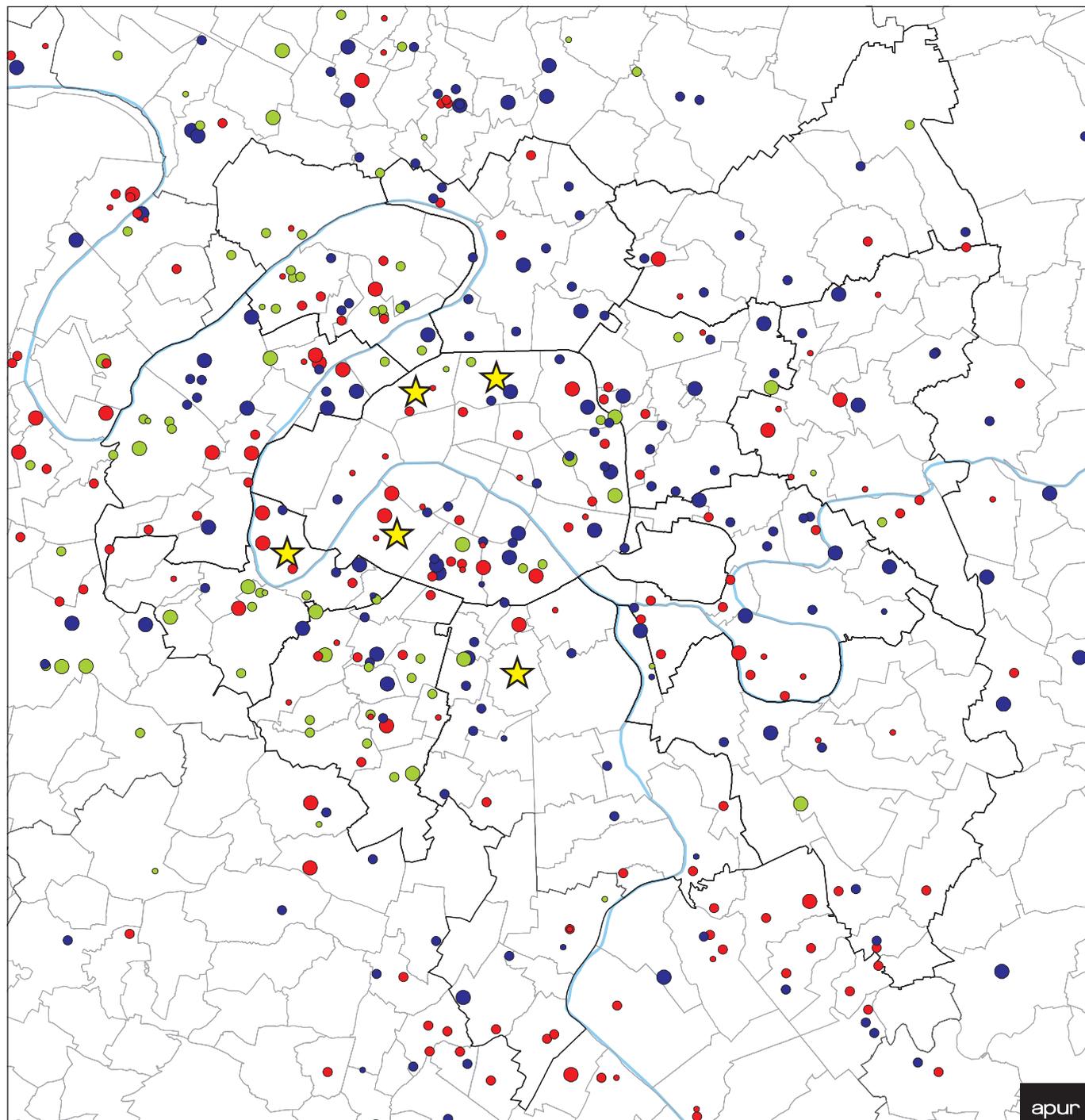
*Dans la MGP, un taux d'équipement en EHPA de 60 places pour 1 000 hab. de 75 ans ou plus*

---

<sup>8</sup> — ORS., « L'offre en établissements pour personnes âgées en Ile-de-France en 2013 », 30 mars 2013.

<sup>9</sup> — Apur, Bilan du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants parisiens, septembre 2017.

## PLACES EN EHPAD DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



### Nombre de places habilitées à l'aide sociale

- En totalité (251)
- En partie (110)
- Aucune (286)

### Taille de l'établissement

- Plus de 100 places
- De 50 à 100 places
- Moins de 50 places

★ Projet(s) de création d'une structure

Limite EPT

Sources : FINESS, ARS-IDF 2014

de Seine-Saint-Denis<sup>10</sup>. Ils peuvent être confrontés à des situations d'isolement et à des conditions de vie particulièrement difficiles, au sein de logements collectifs exigus et inadaptés aux problématiques du vieillissement. Il est donc nécessaire d'améliorer les transitions entre les centres d'hébergement, les foyers de travailleurs migrants et les résidences pour personnes âgées.

**Il en va de même pour les publics âgés précaires hébergés dans les structures types CHRS**, structures qui ne sont pas adaptées à leur âge et à leurs problématiques de dépendance. L'association Emmaüs Solidarité, qui gère une soixantaine de structures d'hébergement en Ile-de-France, constate ainsi un vieillissement du public. Les personnes de plus de 50 ans représentent aujourd'hui 20 % du public des maraudes, des accueils de jour, des centres d'hébergement et des maisons-relais de l'association, ce qui pose de plus en plus la question de la prise en compte de la fin de vie, dans les structures d'accueil. Pour répondre à ces difficultés, à Paris, l'EHPAD Antoine Portail, qui a ouvert en février 2015, a mis en place une unité de vie de 10 places pour personnes ayant connu la rue, suivies par l'association les Petits Frères des Pauvres. Le CASH (Centre d'accueil et de soins hospitaliers) de Nanterre, comprend, lui, un EHPAD de 250 places accessible aux plus démunis.

### Plusieurs projets innovants pour l'hébergement des personnes âgées

La loi relative à l'adaptation de la société et au vieillissement de 2015 promeut le développement de petites unités de vie en habitat regroupé, intergénérationnel, ou encore partagé : il s'agit de proposer **des formes d'habitat adaptées aux diffé-**

### rents parcours de vie, préservant l'autonomie, et favorisant la sociabilité.

De nombreuses alternatives<sup>11</sup> à l'ins-titutionnalisation, portées par des habitants, des associations, des bailleurs sociaux, ou des acteurs privés, voient aujourd'hui le jour.

**L'habitat intergénérationnel** est ainsi particulièrement plébiscité, que ce soit par le biais de la colocation, avec notamment les associations Pari solidaire à Paris et Ensemble2générations, qui entendent répondre à la fois à l'isolement des seniors et aux difficultés de logements des jeunes, ou par le biais de projets d'habitat portés par des bailleurs sociaux ou des promoteurs immobiliers, comprenant un « quota » de logements dédiés aux seniors. C'est notamment le cas de la résidence intergénérationnelle d'Espace Habitat à Gennevilliers, qui compte 55 logements pour jeunes actifs, 19 logements étudiants et 48 logements seniors.

Face au vieillissement de leurs locataires, les bailleurs sociaux, s'inspirent par ailleurs des résidences services privées, pour proposer des services adaptés aux besoins des seniors, au sein du parc social. Une quarantaine de bailleurs sociaux, dont Emmaüs Habitat et la Sogemac Habitat, s'engagent à travers le label Habitat senior services (HSS) de l'association Delphis, à soutenir un maintien à domicile de qualité, en adaptant l'environnement des locataires âgés, et en proposant des services de proximité (petit bricolage, animation, portage de repas), par le biais de partenariats locaux.

**10** — 3<sup>e</sup> schéma en faveur des personnes âgées de Seine Saint-Denis, 2013-2017

**11** — IAU Note rapide n° 730 ; « Vieillir à sa manière : L'habitat des seniors innove », novembre 2016.

### Les logements dans la MGP Chiffres clés

**7 M** habitants et **3,5 M** logements

**39 %** de propriétaires,  
**33 %** de locataires du parc privé,  
**24 %** de locataires du parc social  
et **4 %** de logés gratuit

**127 000** logements  
potentiellement indignes

**51 200** logements autorisés  
à la construction en 2017

**773 700** logements sociaux  
au sens de la loi SRU

**491 500** demandeurs  
d'un logement social, dont 28 %  
déjà logés dans le parc social

**49 500** attributions  
de logements sociaux en 2016

**114 400** places d'hébergement,  
y compris les nuitées hôtelières

Cette note est extraite du diagnostic du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) réalisé par l'Apur pour la Métropole du Grand Paris :

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/diagnostic-plan-metropolitain-habitat-hebergement-metropole-grand-paris>



Directrice de la publication :

**Dominique ALBA**

Note réalisée par : **Élise BOURDON,**  
**Jeanne RICHON**

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Cartographie et traitement statistique :

**Anne SERVAIS**

Photos et illustrations :

**Apur sauf mention contraire**

Mise en page : **Apur**

[www.apur.org](http://www.apur.org)

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

