

ACTION SOCIALE

Convention d'études et de recherche
« Bien vieillir dans un chez soi »

pourbienvieillir.fr

Conditions de l'adaptation du logement, connaissance et recours à l'offre



POUR Bien
ViEiLLiR

SOMMAIRE

Synthèse	6
Contexte, objectifs et méthodologie	10
Contexte	11
Méthodologie	16
Perception des seniors sur leurs conditions de logement	24
La perte d'autonomie, première inquiétude liée à l'avancée en âge	25
Un logement accessible et adapté : deux conditions essentielles du bien vieillir	29
Des seniors « trop » satisfaits de leurs conditions de logement ?	35
Déterminants et freins de l'adaptation du logement à l'avancée en âge	45
Une sous-estimation des besoins d'adaptation	46
Une adaptation des logements au vieillissement très relative	49
La dégradation de la santé et un moindre coût des travaux : principales incitations à réaliser les adaptations nécessaires	75
Un besoin d'accompagnement au diagnostic, au projet	81
Les travaux d'adaptation contribuent à améliorer le confort et la sécurité des seniors au quotidien	87

Canaux d'information et actions de sensibilisation	91
L'assurance retraite, les pairs et les acteurs de proximité, canaux privilégiés d'information	92
De l'information numérique à la sensibilisation « immersive »	100
Les stratégies en matière d'adaptation du logement et de mobilité	103
« Les sécurisés attentistes » (Classe 1, 33 %)	106
« Les sensibles à la prévention de l'avancée en âge » (Classe 2, 14 %)	107
« Les avertis pragmatiques » (Classe 3, 4 %)	108
« Les mobiles faute d'adaptation » (Classe 4, 10 %)	109
« Les insécurisés prévoyants » (Classe 5, 10 %)	110
« Les vulnérables de l'avancée en âge » (Classe 6, 5 %)	111
« Les réfractaires » (Classe 7, 24 %)	112
Annexes	114
Caractéristiques des 7 classes de la typologie	115
Bibliographie	140

La politique de prévention des caisses de retraite se caractérise par une approche globale de la personne, prenant en compte la fragilité sociale dans son acception la plus large : habitudes de vie et comportements en santé ; conditions de vie : ressources, isolement social ; environnement physique : habitat et cadre de vie.

Le domicile joue un rôle central de préservation de l'autonomie, dont l'importance augmente avec l'âge et la réduction de la mobilité des personnes âgées à l'extérieur de chez elles.

La politique d'action sociale intègre ainsi depuis toujours les problématiques d'adaptation du logement et de parcours résidentiel en lien avec l'avancée en âge.

A côté du financement de travaux pour l'adaptation de logements individuels des parcs social et privé, l'Assurance retraite soutient également le déploiement de solutions alternatives, car tous les logements individuels ordinaires ne peuvent être adaptés pour offrir des conditions satisfaisantes de sécurité (prévention des chutes), d'accès aux services essentiels et de préservation de liens sociaux.

Le paysage actuel dans lequel s'inscrivent ces actions se trouve bousculé, tant par l'évolution des aides publiques au logement, avec la création des dispositifs MaPrimAdapt' et MaPrimRénov', que par l'apparition de nouveaux types d'habitat comme l'habitat inclusif intégrant une dimension de vie partagée entre habitants.

Le moment particulier de l'accélération du vieillissement de la population, liée à l'arrivée au grand âge des générations nombreuses d'après-guerre, constitue un second élément de contexte de l'étude présentée ici.

La direction nationale de l'action sociale (DNAS) de l'Assurance retraite, en partenariat avec le Crédoc, a ainsi souhaité faire un « arrêt sur image » et interroger ses assurés sur la façon dont eux-mêmes perçoivent leur situation domiciliaire, ainsi que sur les représentations qui président à son évolution potentielle.

Le recueil de données et les analyses tirées de cet instantané doivent permettre à la direction nationale de l'action sociale (DNAS) de l'Assurance retraite d'améliorer l'information et la communication auprès des seniors, de contribuer au développement de réponses au plus près de leurs attentes, de telle sorte qu'ils s'approprient davantage cette question du vieillissement dans un chez soi et se trouvent en situation d'agir plutôt que de subir.

Le présent document s'intéresse plus particulièrement aux conditions de l'adaptation du logement, à la connaissance et au recours à l'offre. Il suit la parution d'un premier volet portant sur les représentations et l'intérêt pour les formes d'habitat intermédiaire et les conditions de la mobilité résidentielle.

Synthèse

Avec le vieillissement de la population, le soutien à domicile devient un enjeu majeur, car la plupart des seniors souhaitent demeurer dans leur logement auquel ils sont fortement attachés. Seuls trois retraités sur dix (28 %) envisagent une mobilité résidentielle dans un futur plus ou moins proche, et 62 % déclarent qu'il leur serait difficile de vendre ou de quitter leur logement actuel. Lorsqu'ils envisagent de rester encore de nombreuses années dans leur logement, les seniors le justifient notamment par l'attachement au cadre de vie (87 %), mais aussi à la proximité de la famille, des amis (76 %). L'adaptation du logement est donc essentielle pour soutenir l'autonomie et préserver leur qualité de vie.

Il s'agit donc d'adapter les logements individuels pour répondre aux fragilités, en mobilisant selon les besoins des aides techniques ou humaines, en réalisant des travaux, y compris de rénovation du logement. La grande majorité (90 %) des seniors se montrent satisfaits de leur logement et le jugent confortable. Près d'un sur deux (45 %) n'a ni réalisé ni prévu de travaux, mais considère que son logement n'en a pas besoin (+7 pts pour les futurs retraités).

Le logement est spontanément peu identifié comme inadapté au vieillissement : seuls 16 % des seniors le considèrent comme inadapté à leur état de santé. Pourtant, en cas de perte de mobilité, plus d'un senior sur deux pourrait être confronté à des difficultés d'accessibilité au sein même de son logement : 53 % des retraités résident par exemple dans une maison individuelle où il leur est nécessaire d'aller à l'étage.

Ainsi, 14 % des retraités n'ont ni entrepris ni envisagé de travaux, alors que leur logement en aurait besoin. Les futurs retraités ont moins souvent initié ou projeté ces travaux (-5 pts et -2 pts) et sont proportionnellement plus nombreux à considérer que leur logement n'en a pas besoin (+7 pts).

Près d'un cinquième (18 %) des retraités ont déjà entrepris des travaux d'adaptation de leur logement en vue du vieillissement, et près d'un quart (24 %) prévoient de le faire.

La réalisation des travaux est principalement motivée par l'anticipation de l'avancée en âge (72 % des retraités). Ces travaux contribuent avant tout à améliorer le confort du logement (68 %), et dans une moindre mesure à sécuriser le senior dans son intérieur (36 %).

Le fait de ne pas ressentir le besoin d'adapter le logement (45 %) et le coût des travaux (41 %) constituent les deux premiers freins à l'adaptation. En revanche, 36 % seraient prêts à engager des travaux en raison d'un problème de santé d'un des occupants. Près d'un sur quatre serait incité à le faire si le coût était moins élevé (28 %), ou encore s'il pouvait bénéficier d'un diagnostic des travaux à envisager (23 %). Un cinquième (21 %) évoque le besoin d'être informé des aides existantes.

Plusieurs facteurs expliquent le manque d'anticipation des travaux, certains inhérents au senior ou aux autres membres du foyer : le fait d'être en bonne santé, le refus ou l'incapacité de se projeter, le statut résidentiel ; et d'autres contraintes liées aux travaux eux-mêmes (coût, diagnostic, difficultés à identifier et obtenir les aides, suivi des travaux, dérangement occasionné), ou encore la crainte de voir son logement déprécié sur le marché immobilier.

Ces aménagements sont plutôt envisagés en situation de fragilité, à la suite d'accidents de santé, et le plus souvent suite à une perte sévère de mobilité. Si les seniors semblent plutôt bien sensibilisés à l'adaptation du logement, cela concerne souvent la salle de bains, alors qu'une large palette s'offre aux seniors en termes de travaux d'adaptation mais aussi d'équipements.

Pour concrétiser les projets d'aménagement, les seniors manifestent un besoin d'accompagnement pour identifier les risques, choisir les solutions adaptées, mobiliser les aides, suivre le chantier... L'âge avançant, la charge mentale leur semble difficilement supportable, un sentiment renforcé par l'illectronisme et la crainte de l'escroquerie.

L'anticipation reste difficile, que ce soit pour la réalisation des adaptations nécessaires ou la projection dans un logement spécifique. Par déni, manque de moyens ou d'information, voire d'accompagnement, les seniors se projettent peu dans leur avancée en âge, même si l'accompagnement de leurs propres parents est un facteur important de sensibilisation à la question du vieillissement.

Il n'y a pas de moment-clé clairement identifié par les seniors, pour être sensibilisé à l'adaptation de son logement pour bien vieillir, si ce n'est lors de difficultés de mobilité. Mais il semble nécessaire de sensibiliser les seniors bien en amont des difficultés, car le cheminement peut être long, à la fois pour la prise de décision et la concrétisation du projet. Une première information pourrait être diffusée dans les mois qui précèdent la retraite, lors d'ateliers de préparation (en partenariat avec les employeurs), ou lors de la constitution du dossier de retraite. Certains évoquent l'importance de la répétition des messages émanant de sources de confiance, institutionnelles non lucratives. La communication peut aussi être élargie au-delà des seniors, car l'entourage peut également être impliqué dans la décision et l'accompagnement des travaux, notamment lorsqu'il est aidant.

Le diagnostic des besoins, associé à une information sur les aides, relayée par des acteurs de proximité, et l'accompagnement pour le suivi du projet constitueraient des leviers essentiels de mobilisation.



Contexte, objectifs et méthodologie

Contexte

Selon l'Insee, la part des personnes âgées de 60 ans ou plus, qui s'élevait en 2020 à 26 %, augmentera de 7 points d'ici 2050, pour atteindre plus de 23 millions de personnes. Les projections réalisées dans le scénario intermédiaire d'évolution des incapacités de la Drees indiquent ainsi que le nombre de personnes présentant des incapacités (sévères ou modérées) augmentera de 430 000 sur la décennie 2020-2030 (+ 16 %) et de 550 000 sur la décennie suivante (+ 18 %).

La question de l'adaptation du logement est cruciale pour maintenir l'autonomie des seniors et préserver leur qualité de vie. Le rapport interministériel sur l'adaptation des logements, de villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique (Broussy, 2021) alerte sur les conséquences de l'inadaptation des logements au vieillissement, en insistant sur un chiffre : « Près de 10 000 personnes âgées de 65 ans ou plus décèdent chaque année à la suite d'une chute. » Le rapport note que « depuis 20 ans, le nombre de décès de personnes âgées provoqués par des chutes continue imperturbablement de se situer dans une fourchette annuelle située entre 8 000 et 9 300 »^[1].

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (dite Loi ASV)^[2] vise à renforcer la prise en compte des besoins spécifiques liés au vieillissement de la population. Elle a pour « objectif d'anticiper les conséquences du vieillissement de la population et d'inscrire cette période de vie dans un parcours répondant le plus possible aux attentes des personnes en matière

[1] BROUSSY L., Rapport interministériel sur l'adaptation des logements, de villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique, 2021

[2] <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000031700731>

de logement, de transports, de vie sociale et citoyenne, d'accompagnement (volets prévention et accompagnement de la perte d'autonomie). La loi donne la priorité à l'accompagnement à domicile afin que les personnes âgées puissent vieillir chez elles dans de bonnes conditions^[1]».

Or, le parc de logement actuel est loin d'être adapté au vieillissement et à la fin de vie à domicile. Selon une étude relativement ancienne de l'Anah et de la Caisse nationale de l'Assurance retraite « seuls 6 % des logements seraient adaptés à la perte d'autonomie » (2013). L'enquête annuelle de l'ANCOLS^[2], réalisée auprès des locataires du parc révèle qu'un tiers (34 %) des ménages vivant en logement collectif depuis au moins cinq ans, et dont le répondant est âgé de plus de 65 ans, considèrent que leur « logement n'est pas adapté pour des personnes âgées ».

Le code de la construction et de l'habitation donne une définition officielle et réglementaire de l'accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap^[3] : « Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à

[1] <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/actualites/la-loi-relative-a-ladaptation-de-la-societe-au-vieillissement>

[2] ANCOLS, Baromètre 2022 « Enquête annuelle sur les ménages du parc social », janvier 2023

[3] Art. R162-2 du code de la construction et de l'habitation, URL : <https://www.ecologie.gouv.fr/laccessibilite-du-logement>, **Décret n°2015-1770 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles neufs, Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, Code de la construction et de l'habitation, section 1 : construction de bâtiments d'habitation collectifs**

un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et aux équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente ».

En revanche, un logement adapté répond aux capacités et aux besoins précis de son occupant, sans forcément respecter les obligations réglementaires^[1]. En 2017, les Ministères de la Transition écologique et solidaire et de la Cohésion des territoires (chargé du Logement) apportent ainsi la définition suivante dans le cadre d'un guide qui s'adresse aux personnes âgées et handicapées : « Un logement est ainsi dit adapté lorsque ses caractéristiques correspondent aux capacités et aux besoins de la personne handicapée ou de la personne âgée, et que celle-ci peut y vivre en toute autonomie. »^[2] Les logements adaptés concernent toutes les personnes ayant besoin d'aménagements particuliers pour pouvoir évoluer en toute sécurité, avec tout le confort nécessaire et en autonomie dans leur habitation^[3].

Les différentes études du Crédoc pour Action logement (2020) et la Caisse nationale de l'Assurance retraite (2016) révèlent l'intérêt relatif des Français pour l'adaptation de leur logement et leurs difficultés à initier des travaux d'adaptation. En 2020,

[1] Ministère de l'écologie, de l'énergie et des territoires, L'accessibilité du logement, janvier 2023, URL : <https://www.ecologie.gouv.fr/laccessibilite-du-logement>

[2] Ministère de la transition écologique et solidaire, ministère de la Cohésion des territoires, L'adaptation du logement aux personnes handicapées et aux personnes âgées, mai 2017, URL : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/adaptation%20du%20logement.pdf>

[3] Ibid.

quatre Français sur dix se déclaraient intéressés par une aide pour adapter le logement. En 2016, au moment du passage à la retraite, seuls 23 % des retraités avaient préparé l'aménagement et l'adaptation de leur logement.

La mise en place de l'aide unique MaPrimeAdapt'^[1] au 1^{er} janvier 2024 vise à simplifier et accélérer l'adaptation des logements. Elle remplace trois aides qui coexistaient : Habiter facile de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), les aides de la Caisse nationale de l'Assurance retraite (Cnav) pour l'adaptation du logement des personnes âgées et le crédit d'impôt autonomie. Cette aide distribuée par l'Anah permet de financer 50 % ou 70 % des travaux d'adaptation du logement.

Dans le cadre de son action sociale, l'Assurance retraite agit quotidiennement en faveur du bien vieillir. Elle accompagne les seniors et contribue au maintien au domicile en diffusant des informations et des conseils de prévention. Elle encourage les seniors à adopter les bons gestes pour éviter les chutes ou accidents domestiques, à rendre leur logement plus confortable et sécurisé. Le plan d'aide OSCAR (Offre de services coordonnée pour l'accompagnement de ma retraite), développé en 2021, permet lors d'une évaluation au domicile, d'identifier l'ensemble des besoins des retraités fragilisés. Il permet de mobiliser, des aides individuelles (forfait prévention, une aide à la mobilité, le portage des repas...), et collectives (des ateliers prévention « bien être dans son corps, dans sa tête, son assiette...) adaptées à chaque situation. En parallèle, la Caisse nationale de l'Assurance

[1] MaPrimeAdapt' : nouvelle aide pour adapter son logement à la perte d'autonomie | solidarites.gouv.fr | Ministère du Travail, de la Santé et des Solidarités

retraite soutient aux lieux de vie collectifs (création ou rénovation) grâce à des prêts sans intérêt et des subventions.

S'agissant de l'adaptation des logements, la convention d'objectifs et de gestion de la Caisse nationale de l'Assurance retraite 2023-2027 prévoit que l'Assurance retraite se concentre sur l'accompagnement des résidences autonomie et des bailleurs sociaux.

L'assurance retraite contribue par ailleurs à mieux connaître les seniors et appréhender les enjeux du vieillissement via des travaux de recherche. La convention d'étude et de recherche 2022-2023, s'articule autour de deux axes :

Le premier axe porte sur les conditions du « bien vieillir chez soi ». Il vise à :

- apprécier les représentations et la perception d'un logement adapté pour le bien vieillir et l'avancée en âge ;
- appréhender les modalités de mise en œuvre et les déterminants de l'adaptation du logement des retraités et futurs retraités ;
- cerner les facteurs déclencheurs ou favorables à l'adaptation du logement.

L'enjeu étant *in fine* d'identifier les leviers de sensibilisation à l'adaptation du logement pour l'ensemble des retraités et des futurs retraités, pour mieux les accompagner dans cette démarche d'anticipation.

Le deuxième axe concerne les conditions de la mobilité vers l'habitat intermédiaire. Cet axe vise plus particulièrement à :

- déterminer les conditions d'un possible parcours résidentiel à l'horizon de la retraite et de l'avancée en âge, notamment vers les formes d'habitat intermédiaire ;
- appréhender les conditions favorables à la mobilité vers cette offre d'habitat et les leviers identifiés ;

- tester la connaissance de l'offre d'habitats intermédiaires et les conditions d'intérêt ;
- cerner les éléments d'évolution et de progrès de l'offre d'accueil en résidence autonomie pour une attractivité renforcée.

L'enjeu étant d'identifier les points d'appui pour une communication renouvelée sur la pertinence de l'offre d'habitats intermédiaires et plus particulièrement en résidence autonomie.

Ces deux axes de travail ont été explorés en parallèle et font l'objet de rapports distincts.

Le présent rapport traite des conditions de l'adaptation du logement pour bien vieillir chez soi.

Méthodologie

Ce programme de recherche mobilise à la fois des enquêtes quantitatives (auprès de seniors et de caisses de retraite) et des échanges qualitatifs (individuels, collectifs, forum en ligne) auprès de seniors.



Une enquête en ligne auprès de 10 000 futurs retraités et retraités

Pour appréhender les comportements et projections des seniors en matière d'adaptation du logement, une enquête en ligne a été réalisée auprès de 10 000 seniors. Trois profils de seniors ont été interrogés à partir d'un questionnaire unique : **4 472 futurs retraités, 5 178 retraités, et 399 retraités bénéficiaires d'une aide à l'habitat attribuée dans le cadre de l'action sociale de la Caisse nationale de l'Assurance retraite.**

L'enquête a été réalisée entre le 31 octobre et le 25 novembre 2022^[1].

Plusieurs thématiques ont été abordées : les conditions de logement, la satisfaction au regard du logement actuel, le regard porté sur l'adaptation de leur logement au vieillissement, les projets à moyen ou long terme et, les motivations et réticences (travaux, déménagement), les conditions du bien vieillir, la connaissance et l'intérêt pour les différentes formes d'habitat alternatif, la sensibilité aux messages de prévention.

Indépendamment de l'âge, les futurs retraités et les retraités ont des profils relativement proches d'un point de vue socio-démographique. En revanche, les bénéficiaires d'aides aux travaux se distinguent par une moyenne d'âge plus élevée (73 ans, vs 63 ans pour les futurs retraités et 69 ans pour les retraités). Les femmes et les personnes vivant seules y sont surreprésentées. Cette catégorie est également moins diplômée.

[1] 4 472 futurs retraités (cotisants ayant déposé une demande de régularisation de carrière en cours ou dont la demande de droit propre est en cours d'instruction, âgés de 55 ans et plus et résidant en France métropole. 5 178 seniors âgés de moins de 85 ans bénéficiant d'un droit à la retraite, résidant en France Métropole. 399 retraités bénéficiaires d'une aide à l'habitat attribuée dans le cadre de l'action sociale de la Caisse nationale de l'Assurance retraite, (demandes abouties sur un accord de prise en charge et travaux réalisés).

Caractéristiques socio-démographiques des trois profils de seniors interrogés

	Futurs retraités	Retraités	Bénéficiaires d'aides aux travaux
Homme	47 %	51 %	40 %
Femme	53 %	49 %	60 %
Inférieur au bac	41 %	42 %	67 %
Supérieur au bac	59 %	58 %	33 %
Seul	40 %	36 %	58 %
En couple	60 %	64 %	42 %
Age moyen	63,3 ans	69,4 ans	73,3 ans
Part de propriétaires et/ou accédants	71 %	77 %	86 %
Dont propriétaires	63 %	72 %	81 %

Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022. Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5 178 retraités



Une enquête en ligne auprès de 3 000 Français (de 15 ans et plus)

Quelques questions ont également été soumises dans le cadre de l'enquête Conditions de vie et aspirations des Français^[1] du Crédoc auprès de **3 000 français âgés de 15 ans et plus**. Cette enquête en ligne s'est déroulée en **novembre 2022**^[2]. Ces questions portaient sur l'inquiétude à l'idée de vieillir, la connaissance et les motifs d'intérêt pour les différentes formes d'habitat intermédiaire, et les représentations d'un logement adapté à l'avancée en âge.



Une enquête en ligne auprès des Carsat, CGSS et CSSM

Cette phase d'étude visait à recenser les actions menées par les Caisses pour favoriser d'une part le maintien au domicile (aides techniques) et la mobilité vers l'habitat intermédiaire. Il s'agissait notamment d'identifier les bonnes pratiques en matière de communication sur ces deux types d'actions, et les éventuels **actions/ outils innovants**.

L'enquête a été réalisée en ligne auprès des 21 caisses, entre le 5 décembre 2023 et le 12 janvier 2024.

[1] Enquête en ligne auprès de 3 000 Français âgés de 15 ans et plus, en novembre 2022, échantillonnage constitué selon la méthode des quotas.

[2] Échantillonnage constitué selon la méthode des quotas.

Les phases qualitatives ont permis d'une part, de mieux cerner les facteurs déclencheurs ou favorables à l'adaptation du logement, et, d'autre part, d'apprécier les conditions favorables à la mobilité vers un logement adapté, et plus particulièrement vers l'habitat intermédiaire.



40 entretiens auprès de seniors et d'aidants

Une quarantaine d'entretiens individuels ont été réalisés par téléphone auprès de seniors aux profils diversifiés, selon le genre, l'âge, la situation familiale, la situation d'activité (retraité ou futur retraité), le statut résidentiel, l'adaptation du logement à l'avancée en âge (travaux réalisés ou envisagés), les projets en termes de déménagement. Ces entretiens ont été réalisés entre juillet et octobre 2022.

Au cours de ces échanges, d'une heure en moyenne, plusieurs thématiques ont été abordées : les conditions de logement, la satisfaction au regard du logement actuel, le regard porté sur l'adaptation de leur logement au vieillissement, les projets à moyen ou long terme et les motivations et réticences (travaux, déménagement), les conditions du bien vieillir, la connaissance et l'intérêt pour les différentes formes d'habitat alternatif, la sensibilité aux messages de prévention.

Des entretiens complémentaires ont été réalisés auprès d'aidants ayant accompagné un proche lors de la recherche d'une résidence senior ou d'une résidence service, pour mieux appréhender les motivations à l'entrée en habitat intermédiaire et les points d'attention.



Trois focus groupes

Une typologie élaborée à partir des données issues de l'enquête quantitative a permis de mettre en exergue **sept profils de seniors**, ayant des caractéristiques proches au sein d'un même groupe, **en fonction de leurs stratégies en matière de logement face au vieillissement**.

Trois profils, plus fragiles sur le plan économique ou au regard de l'âge pour « les réfractaires », ont été retenus pour faire l'objet de focus groupes (un profil par groupe par souci d'homogénéité), afin de travailler les leviers de mobilisation. Les trois groupes se sont tenus courant juin 2023.

« **Les insécurisés prévoyants** » (classes 5) et « **les réfractaires** » (classe 7) étaient tous propriétaires de leur logement, âgés entre 63 et 78 ans. Cinq personnes vivaient en maison individuelle et onze en appartement. Ils occupaient leur logement depuis 14 ans à près de 50 ans.

« **Les vulnérables de l'avancée en âge** » (classe 6) étaient tous locataires du parc social, âgés entre 64 et 74 ans. Une personne sur huit vivait en maison individuelle. Ils occupaient leur logement depuis 18 à près de 40 ans. Deux personnes vivaient dans leur logement depuis seulement 5 ans.



Deux forums en ligne

Une quarantaine de seniors ont également apporté leur témoignage dans le cadre de forums en ligne. Deux groupes de 20 personnes ont été constitués, associant à la fois des pré-retraités (un an avant leur retraite ou ayant engagé des démarches concrètes pour préparer leur retraite) **et des jeunes retraités** (dans les cinq premières années de leur retraite).

- les seniors du premier forum ne présentaient pas d'antécédents de santé particuliers ;
- en revanche les participants du second forum avaient (eux-mêmes ou leur conjoint) été confrontés à un problème de santé entraînant un arrêt maladie, une incapacité de se déplacer partielle ou totale pendant au moins un mois et durant lequel il leur était compliqué de se déplacer hors du domicile ;
- les profils des seniors ont par ailleurs été diversifiés du point de vue du statut d'occupation du logement (propriétaires ou locataires du parc social) et du lieu de résidence (toutes les régions de France, en zone urbaine ou rurale).

Ces forums numériques ont pour bénéfice de mobiliser les groupes sur un temps long (5 jours), de laisser le temps aux personnes de réfléchir aux questions qui leur sont posées par écrit, de consulter des documents, des images, des vidéos, et d'exposer leur point de vue sur ceux-ci.

Les deux focus groupes ont été réalisés simultanément. Un animateur intervenait ponctuellement pour approfondir certaines réponses en s'adressant à l'un des répondants ou susciter un débat entre eux.

Le premier jour, les répondants ne pouvaient accéder qu'au jour 1. Chaque jour, une nouvelle partie du forum était accessible. Les parties anciennes restaient quant à elles accessibles jusqu'à la fin du forum. Ainsi, le dernier jour, les participants pouvaient accéder aux 5 jours du forum.

Les thématiques abordées ont suivi une progression, partant de la situation de vie (Jour 1). Ensuite ont été explorés :

- la connaissance des travaux envisagés ou réalisés en prévision de l'avancée en âge, les motivations et les facteurs déclencheurs de ces travaux (jour 2) ;
- les représentations du logement idéal adapté à l'avancée en âge (jour 3) ;
- la connaissance et le jugement sur les formes d'habitat intermédiaire (entre logement classique et EHPAD), et notamment à partir d'un support de communication (jour 4). (<https://www.pourbienvieil-lir.fr/decouvrir-les-lieux-de-vie-collectifs-video>) ;
- le jugement sur trois supports de communication concernant la sensibilisation à l'adaptation du logement ou au parcours résidentiel avec l'avancée en âge (jour 5). (<https://www.pourbienvieil-lir.fr/amenager-son-logement>) ; Guide des habitats alternatifs : <https://www.lassuranceretraite.fr/portail-info/sites/pub/home/retraite/vie-retraite-bien- vieillir/bien-chez-soi.html>.

Ces différentes phases ont permis d'identifier :

- Les leviers de sensibilisation à l'adaptation du logement, du cadre de vie pour l'ensemble des publics concernés et formuler des préconisations en termes de communication (messages et outils).
- Les points d'appui pour une communication sur la pertinence pour accompagner l'avancée en âge de l'offre d'habitats intermédiaires et plus particulièrement en résidence autonomie.



Perception des seniors sur leurs conditions de logement

Pour mieux appréhender la problématique du logement en lien avec le vieillissement, les seniors interrogés ont été amenés, dans un premier temps, à décrire leurs conditions de logement. La plupart se montrent plutôt satisfaits de leur logement, qu'il s'agisse de la taille, du cadre de vie... En revanche, plus particulièrement interrogés sur les éléments qui ne seraient pas adaptés à l'avancée en âge, plusieurs d'entre eux évoquent des problèmes d'accessibilité (étage, marche...), une salle de bain inadaptée, des portes de placard trop élevées... Alors que la plupart projettent de rester dans leur logement le plus longtemps possible, l'adaptation du logement à l'avancée en âge est peu ou pas anticipée, et le plus souvent envisagée à la suite d'un souci de santé.

La perte d'autonomie, première inquiétude liée à l'avancée en âge

La majorité des Français montrent des signes d'inquiétude face à l'idée de vieillir. Selon l'enquête Conditions de vie et aspirations, fin 2022, plus des trois quarts des Français âgés de 15 ans et plus se déclarent inquiets face à la perspective du vieillissement, dont un tiers (36 %) se disent souvent, voire très souvent, inquiets (15 % très souvent, 21 % souvent). Seuls 22 % déclarent ne jamais être inquiets à ce sujet.

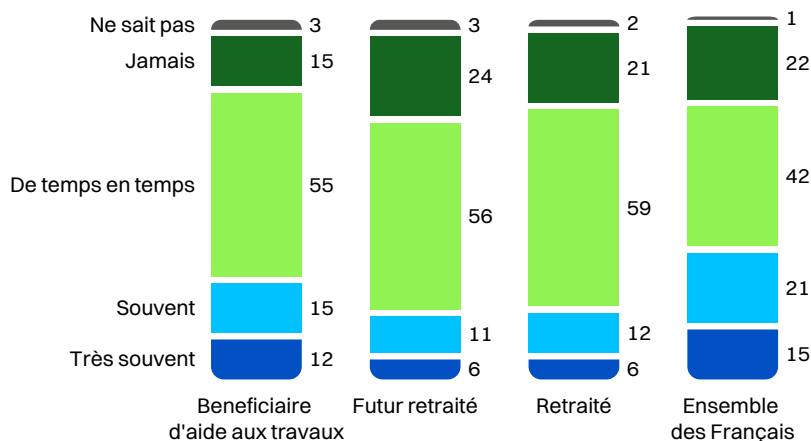
Les retraités et futurs retraités se montrent moins souvent inquiets à l'idée de vieillir. Respectivement 18 % et 17 % se déclarent souvent, voire très souvent, inquiets. Les bénéficiaires de travaux se démarquent et se placent dans une position intermédiaire (27 % sont souvent, voire très souvent, inquiets).



Inquiétude des Français à l'idée de vieillir

De manière générale, vous arrive-t-il d'être inquiet à l'idée de vieillir ?

... : Une réponse possible (en %)



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022. Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5 178 retraités

Source : Crédoc, Enquête conditions de vie et aspiration des Français, décembre 2022.
 Champ : 2 997 Français âgés de 15 ans et plus

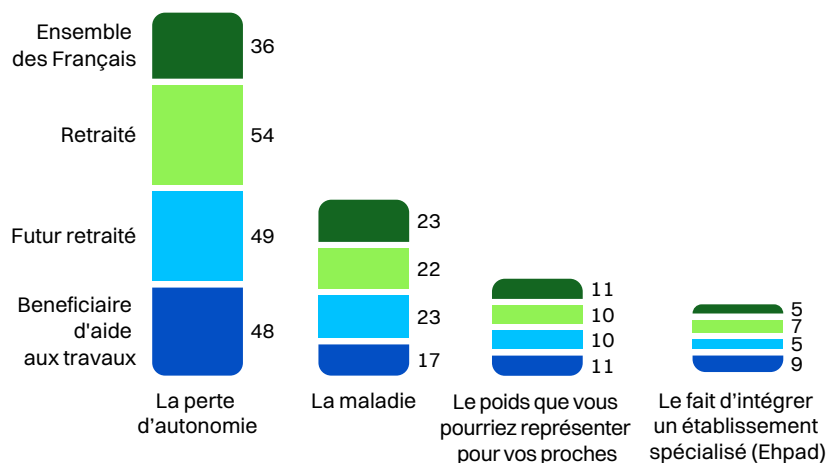
Parmi les principaux motifs d'inquiétude, la perte d'autonomie est citée en tête par un tiers des Français (36%), suivie de la maladie (23%). Sont ensuite mentionnées, par près d'un dixième de la population, les éventuelles difficultés financières (13%), le poids que la personne pourrait représenter pour ses proches (11%), la solitude ou l'isolement social (9%). Ils manifestent une moindre appréhension face au fait d'intégrer un établissement spécialisé (5%), ou encore le fait de devoir changer de logement (3%).



Motif d'inquiétude à l'idée de vieillir

Quel est votre principal motif d'inquiétude à l'idée de vieillir ?

Une réponse possible (en %)

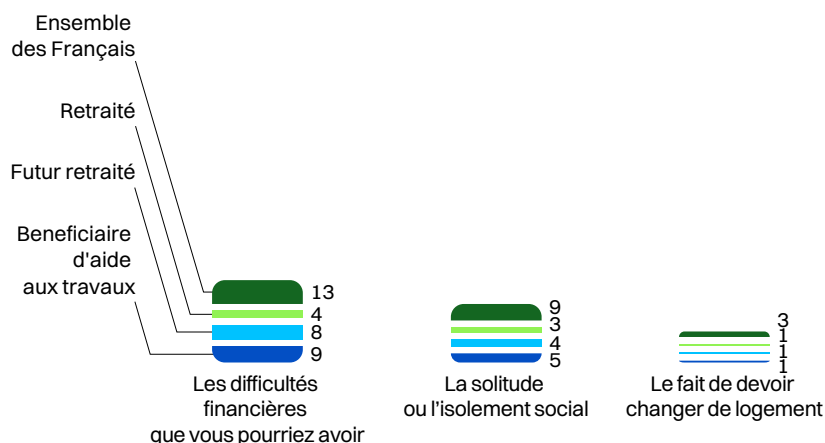




Motif d'inquiétude à l'idée de vieillir (suite)

Quel est votre principal motif d'inquiétude à l'idée de vieillir ?

Une réponse possible (en %)



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022. Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5 178 retraités

Source : Crédoc, Enquête conditions de vie et aspiration des Français, décembre 2022.
 Champ : 2 997 Français âgés de 15 ans et plus

L'inquiétude face à la perte d'autonomie grandit avec l'avancée en âge : la moitié des seniors en font leur principal sujet d'inquiétude face au vieillissement : 54 % des retraités, 49 % des futurs retraités, 48 % des bénéficiaires d'aide aux travaux.

Un logement accessible et adapté : deux conditions essentielles du bien vieillir

Interrogés sous forme de question ouverte sur leur conception du logement idéal pour bien vieillir, les Français mettent en avant : l'accessibilité au logement (de plain-pied ou avec ascenseur, sans marches...) (cité par 24 %) et l'adaptation ou l'équipement du logement en vue du vieillissement (toilettes ou douches adaptées, barres d'appui...) (21 %). **Les seniors y sont d'autant plus sensibles : plus de quatre sur dix (43 %) évoquent l'accessibilité et un tiers l'adaptation (31 %).**

Lors des entretiens qualitatifs auprès des seniors le logement individuel est envisagé de plain-pied, et la résidence collective équipée d'un ascenseur. La largeur des portes doit également permettre la circulation d'un fauteuil roulant. Pour limiter les risques de chute et optimiser le confort, l'intérieur du logement doit idéalement être aménagé avec une douche à l'italienne avec une barre d'appui, des WC réhaussés ou suspendus, un plan de travail et des espaces de rangement à bonne hauteur (cuisine).

Au regard de l'ensemble des Français, **les seniors se montrent plus attentifs au confort** (17 % des retraités, 16 % des futurs retraités vs 4 %). Lors des entretiens, les seniors ont notamment évoqué les équipements domotiques, tels qu'une automatisation des éclairages et des volets, (voire connectés). Les isolations phonique et thermique sont également citées comme une composante du bien vieillir, contribuant à améliorer le confort en hiver comme en été (notamment pendant les périodes de canicule).

Selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique, sur les 30 millions de résidences principales que compte la France au 1^{er} janvier 2022, environ 5,2 millions de logements, soit 17 % du parc, seraient des « passoires énergétiques » (étiquettes F et G du DPE)^[1].

En prévision d'une éventuelle diminution de la mobilité, les seniors accordent également une plus grande importance à la **proximité des commerces** (15% des retraités vs 2% de l'ensemble des Français).

Dans une moindre mesure sont également évoqués : la luminosité, une superficie adaptée, le fait de bénéficier d'un bon voisinage, la proximité des services de santé, la sécurité, le calme.

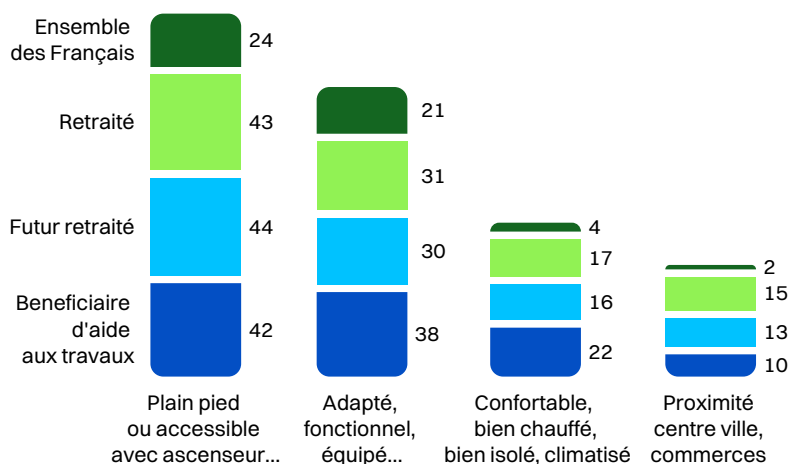
[1] [Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2022 | Données et études statistiques \(developpement-durable.gouv.fr\)](#)



Principales caractéristiques du logement idéal pour bien vieillir

Selon vous, quelles sont les caractéristiques du logement idéal pour bien vieillir ?

Question ouverte (ci-dessous les 4 caractéristiques les plus citées)



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022. Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5 178 retraités
 Sources : Crédoc, Enquête Conditions de vie et aspiration des Français, décembre 2022.
 Champ : 2 997 Français âgés de 15 ans et plus.

Lors des entretiens, le logement est donc idéalement plutôt envisagé **en centre-ville**, avec un accès facilité aux commerces, aux services de santé, un réseau de transports en commun, des **activités culturelles et de loisirs** pour maintenir une vie sociale, mais aussi des espaces verts pour s'oxygéner. Il doit aussi idéalement être **sécurisé** avec l'installation d'un digicode, voire une alarme de télésurveillance.

Gérard (groupe « Les réfractaires ») évoque un sentiment d'insécurité depuis qu'un voisin d'immeuble a été cambriolé, d'autant que son quartier a subi diverses dégradations au cours de manifestations. De même, Catherine (groupe « Les insécurisés prévoyants ») s'inquiète des risques d'agression le soir dans son quartier.

Certains retraités prévoient un espace (une pièce ou un studio attenant au logement) pour recevoir des proches ou des professionnels de santé (assistant de vie, infirmiers).

Dans le discours des retraités, **le logement idéal est essentiellement pensé comme une amélioration du logement dans lequel ils vivent actuellement, en mobilisant les aides au domicile si besoin. La mobilité est peu envisagée spontanément.**

Seuls 28 % des retraités et 32 % des futurs retraités envisagent de changer de logement. Les bénéficiaires d'aide aux travaux sont d'autant moins enclins à déménager (21 %).

Sur le plan temporel, la mobilité est prévue à court terme (près d'un tiers de ceux qui se projettent ailleurs que dans leur logement actuel), et dans une même proportion à moyen terme (dans les cinq prochaines années) ou encore sur un temps plus long.

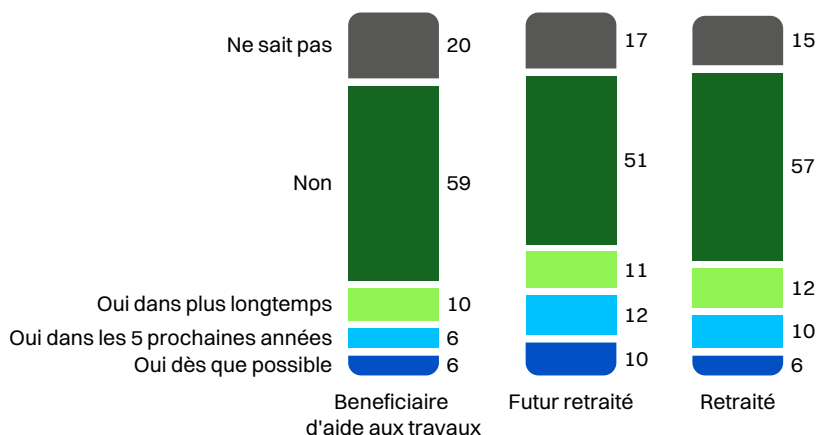
Enfin, près d'un cinquième ne se sont, a priori, pas posé la question.



La mobilité résidentielle peu envisagée

Envisagez-vous de changer de logement ?

Une réponse possible (en %)



Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5178 retraités

Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

L'idée étant de conserver au maximum leurs repères et habitudes de vie.

« Le maintien à domicile des personnes âgées avec des services adaptés, ce qui serait l'idéal. Si je ne pouvais subvenir à mes besoins toute seule, à moins de perdre la tête et de ne plus me suffire, je préférerais rester chez moi et avoir des aides à domicile »

F, 67 ans, forum « en bonne santé »

« Autre point faible d'une mobilité résidentielle qui a son importance, la perte des repères sociaux (...) Je crois que rester dans mon logement actuel serait pour moi l'idéal. »

H., 65 ans, forum « en bonne santé »

Les seniors les plus isolés et fragiles économiquement pointent toutefois la difficulté de mobiliser des aides à domicile. Il est ainsi complexe d'apprécier ses besoins, d'organiser l'aide, d'identifier une personne de confiance et d'assumer un possible reste à charge pour les situations de perte d'autonomie ou de fragilités avancées.

Selon la Drees, près d'un allocataire sur deux de l'APA à domicile ne consomme pas l'intégralité du montant de l'aide humaine qui lui a été notifiée. Cette sous-consommation s'expliquerait en premier lieu par un renoncement induit par l'importance de la dépense qui reste à leur charge, mais également par un manque d'offre pour assurer la mise en œuvre de plans d'aide sur une partie du territoire, dans un contexte de forte tension sur les métiers du care^[1].

Les seniors formulent ainsi leur souhait premier de demeurer dans leur domicile adapté et d'être accompagnés par une offre de services, dont ils redoutent toutefois l'organisation et le coût.

[1] Études & Résultats n°1153. [er1153 - Allocation personnalisée d'autonomie - en 2017, un bénéficiaire sur deux n'utilise pas l'intégralité du montant d'aide humaine notifié.pdf \(solidarites-sante.gouv.fr\)](#)
[er1153 - Allocation personnalisée d'autonomie - en 2017, un bénéficiaire sur deux n'utilise pas l'intégralité du montant d'aide humaine notifié.pdf \(solidarites-sante.gouv.fr\)](#)

« Il y a bien sûr la solution des aides ménagères pour rester chez soi, mais c'est aussi difficile de trouver la bonne personne et elles changent sans cesse. »

H., 69 ans, forum « Problème de santé »

« C'est très dur à organiser l'aide à la personne, cela dépend de l'état, j'ai une amie qui a sa maman de 92 ans et qui ne va pas du tout, elle ne peut pas rester seule, elle l'a sortie de l'Ehpad parce qu'elle ne supportait pas et pour mettre en place cette présence permanente, les week-ends, les vacances, les nuits, elle me dit c'est 6000€ par mois. C'est l'idéal mais c'est un coût et en plus avec quelqu'un qui coordonne parce que mon amie, elle fait les courses pour sa maman et elle fait la nourriture, si vous n'avez pas d'enfants à proximité qui ne travaillent pas ce n'est pas possible, l'aide à la personne c'est insuffisant. »

F., groupe « Réfractaires »

Des seniors « trop » satisfaits de leurs conditions de logement ?



La plupart des seniors sont propriétaires et résident en maison individuelle

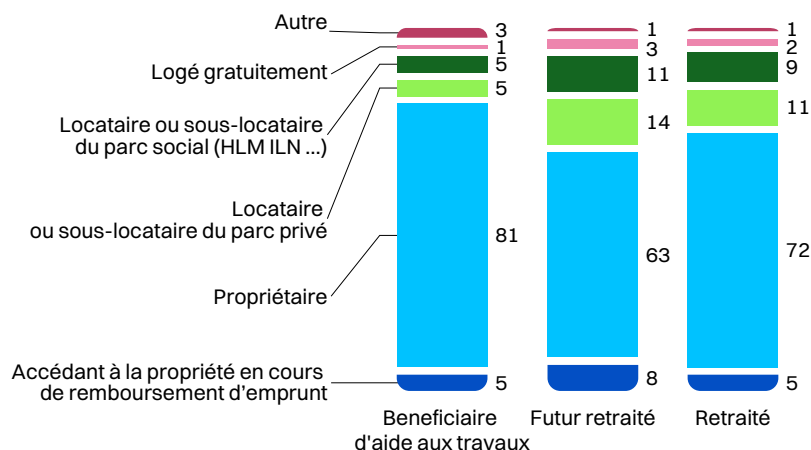
La grande majorité des seniors interrogés sont propriétaires de leur logement (72 % des retraités, 63 % des futurs retraités) et résident en maison individuelle (70 % des retraités, 71 % des bénéficiaires d'aides aux travaux, 73 % des futurs retraités).

Les bénéficiaires d'aides aux travaux sont proportionnellement plus nombreux à être propriétaires (81 %). Au regard de l'ensemble des propriétaires, ils sont d'une origine sociale plus modeste (les employés et ouvriers y sont nettement surreprésentés, avec respectivement 47 % et 14 %, vs 28 % et 5 % pour les retraités) et vivent plus souvent seuls (35 % vs 22 % des retraités).

Les locataires, quant à eux, sont surreprésentés parmi les futurs retraités, un quart d'entre eux sont concernés contre un cinquième des retraités, **près d'un retraité ou futur retraité sur dix réside au sein du parc social.**



Statut des seniors au regard du logement selon les profils



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.
 Champ : ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5178 retraités



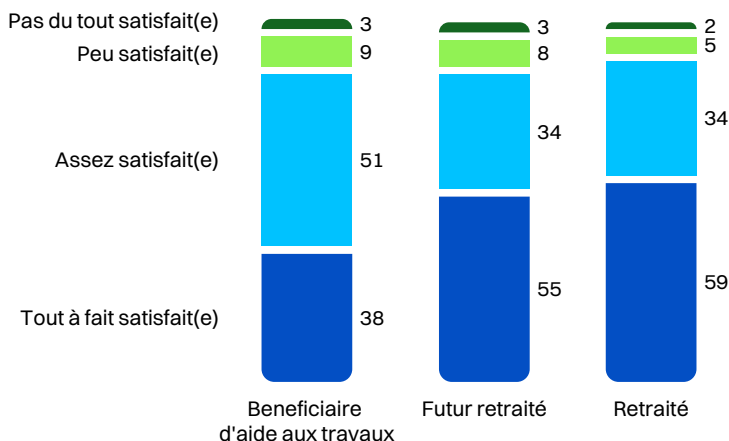
Un logement majoritairement considéré comme confortable et adapté aux besoins du foyer

De façon spontanée, la grande majorité des seniors (plus de neuf sur dix) se déclarent satisfaits de leur logement. Plus de la moitié des retraités et futurs retraités se disent même « très satisfaits ».



Satisfaction au regard du logement

Etes-vous satisfait(e) du logement que vous occupez actuellement ?
(En %)



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

Champ : ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5 178 retraités

Les bénéficiaires d'aide aux travaux sont toutefois plus réservés (avec 38 % de « très satisfaits », soit un écart de près de 20 points), les travaux ou aménagements effectués dans le logement n'ont, a priori, pas suffi à répondre aux besoins. Le bâti ne permet pas toujours d'effectuer les travaux nécessaires : l'adaptation de la douche peut notamment être contrainte (hauteur du ressaut), de même l'accessibilité au logement est parfois difficile (présence de marches extérieures, absence d'ascenseur...).

La plupart des seniors considèrent leur logement comme confortable (près de neuf sur dix) et adapté à leurs besoins et à ceux de la famille (plus des trois quarts).

Les points d'insatisfaction concernent en premier lieu **la nécessité de réaliser des travaux de rénovation** (isolation, chauffage, toiture, électricité) (36 % des retraités, et 42 % des futurs retraités), et la **difficulté à chauffer le logement** (25 % et 29 %). Certains seniors sont d'ailleurs contraints d'abandonner l'usage d'une pièce pour limiter les dépenses de chauffage. C'est le cas de 15 % des retraités, 16 % des futurs retraités, voire 21 % des bénéficiaires d'aides aux travaux.

Dans une moindre mesure certains seniors évoquent **un logement inadapté à l'état de santé** (16 % et 17 %), **une superficie trop grande** (14 % et 13 %), le bruit (9 % et 11 %), ou encore le manque de lumière (7 % et 10 %).

Les **bénéficiaires d'aides aux travaux sont proportionnellement plus nombreux à pointer les éléments d'insatisfaction** tels que des travaux de rénovation à prévoir (57 %, +21 pts au regard des retraités), la difficulté de chauffer (36 % +11 pts), des éléments inadaptés à l'état de santé des occupants (25 %, +9 pts).

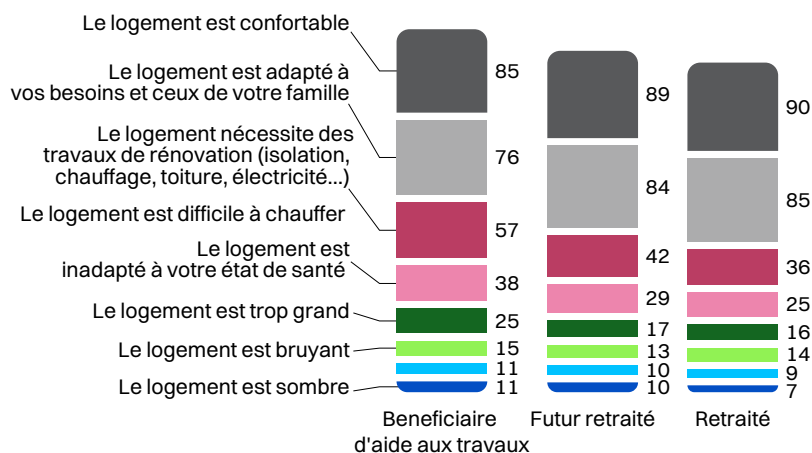
Les travaux engagés dans le logement n'ont ainsi pas suffi à satisfaire leurs occupants, soit parce que d'autres travaux doivent être envisagés, à moins qu'ils ne puissent l'être en raison du bâti.



Éléments de satisfaction/insatisfaction au regard des caractéristiques du logement

Actuellement diriez-vous que votre logement est ?

(En %)



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022. Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5 178 retraités

Lors des entretiens auprès des seniors, les isolations **phonique et thermique** sont citées comme une composante du bien vieillir, contribuant à améliorer le confort en hiver comme en été (notamment pendant les périodes de canicule). **Certains ont déjà entrepris des travaux dans ce sens.**

« J'ai un problème d'isolation thermique, parce qu'à l'été, dans les chambres, l'hiver, il faut vraiment pousser la chaudière, c'est mal isolé, et en été, il fait une chaleur infernale. »

Annie, groupe « Les vulnérables de l'avancée en âge »

« On a fait une isolation de l'immeuble par l'extérieur. On baisse le chauffage par rapport à avant, et on est vraiment bien. On baisse les températures, c'est impressionnant. »

Jean-Claude, groupe « Les insécurisés prévoyants »

La réalisation de ces travaux de rénovation peut aussi être l'occasion de réfléchir aux éventuels travaux ou aménagements à effectuer pour améliorer le confort du logement et l'adapter en vue de l'avancée en âge.



Un cadre résidentiel plutôt satisfaisant

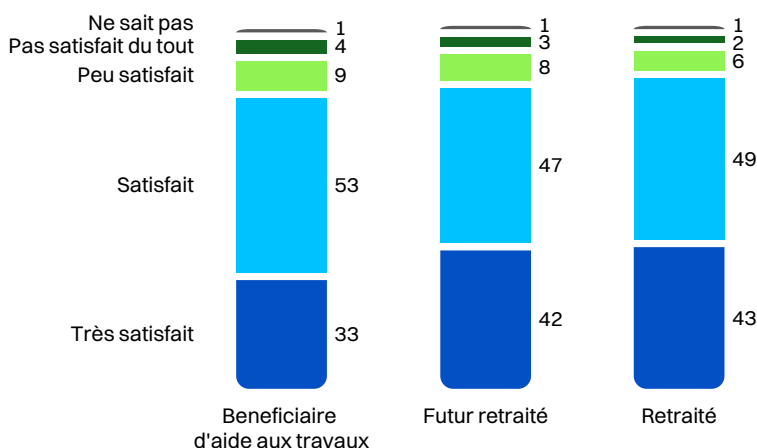
Les seniors se montrent également satisfaits de leur environnement résidentiel. **Près de 9 sur 10 se disent satisfaits de leur cadre de vie.** Les bénéficiaires d'aide aux travaux sont un peu moins enthousiastes : un tiers se disent « très satisfaits » soit 9 et 10 points de moins que les futurs retraités et retraités.



Satisfaction au regard du cadre de vie

Que pensez-vous de votre cadre de vie de l'environnement de votre logement.

Dans l'ensemble êtes-vous ?



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5 178 retraités

Au-delà des caractéristiques propres au logement, les seniors ont, lors des entretiens qualitatifs, accordé une place prépondérante au cadre de vie. **Les résidents en milieu urbain valorisent la proximité de leur logement avec les commerces, les réseaux de transports en commun, les services de santé** (les médecins, les hôpitaux, les professionnels du médical et paramédical), mais aussi **les pôles d'activités culturelles et de loisirs** (piscine, théâtre, musée, activités associatives notamment les clubs du troisième âge) ou encore les espaces verts.

« Moi, ce que je trouve bien, c'est que je suis tout près des transports en commun. J'ai deux lignes de tram, 5-6 lignes de bus, le métro juste en bas de l'immeuble. Ça c'est des avantages. »

Robin, groupe « Les vulnérables de l'avancée en âge »

« À proximité de chez moi : j'ai les commerces, l'hôpital, les médecins. J'ai deux lignes de métro, le tram et des bus qui passent. »

Luis groupe « Les vulnérables de l'avancée en âge »

« Ce qui est agréable, c'est qu'on a beaucoup de commerces. Il y a les marchés, ... Il y a absolument tout au niveau des médecins. On a vraiment tout. »

Nicole, groupe « Les vulnérables de l'avancée en âge »

« J'habite un arrondissement, très vivant, donc il y a plein d'activités possibles. Le théâtre. À 10 minutes de la maison, il y a tout ce qu'il faut, il y a des activités sportives, activités culturelles, il y a beaucoup d'associations, il y a beaucoup de théâtres, il y a beaucoup de cinéma, il y a des parcs. On a une association dans notre passage, donc on est assez dynamique dans ce sens-là. »

Abdelhak : groupe « Les vulnérables de l'avancée en âge »

« Moi, je sors beaucoup, tout ce qui est l'offre sur Paris de culture, loisir, théâtre, c'est important, je sors assez souvent sur Paris. Et le médical, c'est important de pouvoir avoir un rendez-vous rapide. »

Pierre, groupe « Les insécurisés prévoyants. »

En **milieu rural**, ils mettent plus en avant la **proximité avec la nature**, le calme.

« J'ai beaucoup de place. C'est un pavillon sur deux étages et puis j'ai un grand jardin. Donc ça me plaît, je fais ce que je veux à n'importe quelle heure. Si à minuit j'ai envie de jouer du piano, je joue. Ça me plaît. »

Marie-France, groupe « Les réfractaires »

Le **voisinage** et la proximité avec la famille, ou la possibilité de les accueillir, sont aussi des éléments constitutifs de leur bien-être et leur attachement à leur cadre résidentiel : croiser et saluer des gens que l'on connaît, s'arrêter quelques instants pour discuter, favorisent le maintien du lien social.

« Je reçois mes enfants, mes petits-enfants qui habitent à Paris. Je n'ai vraiment pas envie de changer. »

Marie-France, groupe « Les réfractaires »

« On a nos habitudes, les amis, les relations, les enfants à proximité aussi, donc on ne s'éloigne pas, et les petits-enfants. Et puis on crée des habitudes en pas mal d'années, il n'y a pas de raison particulière de changer. Il y a les relations, les amis, les voisins, des facilités. »

Viviane groupe « Les réfractaires »



Déterminants et freins de l'adaptation du logement à l'avancée en âge

Une sous-estimation des besoins d'adaptation

Le logement est **spontanément** peu identifié comme inadapté à l'état de santé. En début de questionnaire, **seuls 16% des retraités déclarent que leur logement est inadapté à leur état de santé**. Toutefois, lorsque sont listés différents éléments d'inadaptation dans l'hypothèse d'une diminution, voire d'une perte de mobilité, ils sont plus nombreux à être concernés.

Sont évoquées notamment les **problématiques d'accessibilité** : 43% des retraités et 50% des bénéficiaires d'aides aux travaux citent la **présence de marches ou escalier** au sein de leur logement, et 23% des retraités pourraient être gênés pour **accéder à la baignoire**.

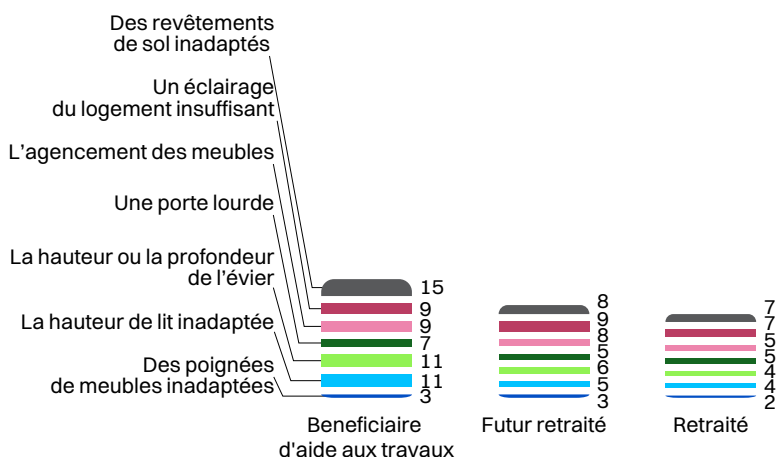
À noter : parmi les seniors qui résident en appartement, plus d'un sur quatre (28% des retraités et 30% des bénéficiaires d'aides aux travaux) résident à l'étage **sans disposer d'ascenseur** ; cette part monte à 39% parmi les futurs retraités.

Dans une moindre proportion, sont identifiés : des fenêtres, stores ou portail difficiles à fermer (15% et 24% des bénéficiaires d'aides aux travaux), des placards trop hauts (respectivement 13% et 21%), des **prises électriques inaccessibles** (9% et 22%)



Caractéristiques du logement inadaptées à l'avancée en âge

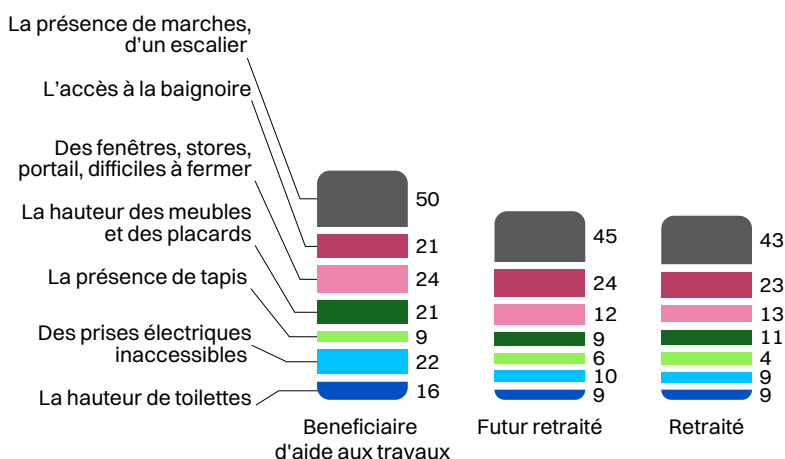
Quels éléments dans votre logement ne seraient pas aujourd'hui adaptés à l'avancée en âge ?





Caractéristiques du logement inadaptées à l'avancée en âge (suite)

Quels éléments dans votre logement ne seraient pas aujourd'hui adaptés à l'avancée en âge ?



Champ : Personnes qui vivent à leur domicile, ou au domicile d'un proche : 382 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 334 futurs retraités, 5 046 retraités
 Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022

Les bénéficiaires d'aide aux travaux, qui ont déjà réfléchi et anticipé certains aménagements, sont proportionnellement plus nombreux à pointer les différentes caractéristiques du logement inadaptées à l'avancée en âge, que ce soit en termes d'accessibilité, d'inconfort ou d'insécurité.

Lors des entretiens qualitatifs, les seniors vivant dans des résidences collectives identifient l'absence ou l'étroitesse de l'ascenseur ne

permettant pas l'accès en fauteuil roulant. Ceux qui vivent en résidence individuelle pointent parfois l'absence de chambre et/ou de sanitaires en rez-de-chaussée l'absence de douche, ainsi que l'étroitesse des pièces (salles de bains, cuisines) limitant la circulation.

Une adaptation des logements au vieillissement très relative

En ce qui concerne l'adaptation du logement en vue du vieillissement, et plus particulièrement en termes de travaux, **quatre situations émergent** :

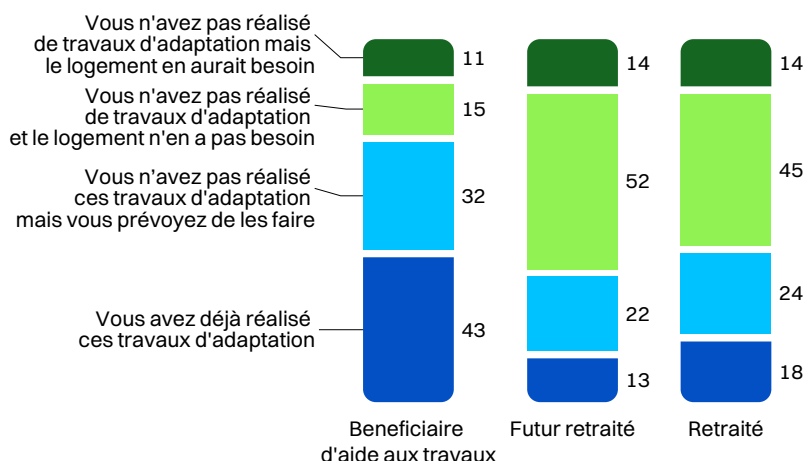
- Certains seniors **ont déjà entrepris des travaux**, ce qui témoigne de leur capacité accrue à se projeter dans l'avenir et à anticiper leurs besoins (à moins qu'ils n'aient déjà expérimenté des problèmes de mobilité). Parmi eux, les retraités sont surreprésentés (avec 18% vs 13% des futurs retraités).
- Près d'un quart n'ont pas effectué les travaux d'adaptation mais prévoient de le faire : c'est le cas de 24% des retraités et 22% des futurs retraités.
- D'autres **n'ont pas réalisé ni prévu de travaux, mais leur logement ne semble pas en avoir besoin**. Près d'un retraité ou futur retraité sur deux sont dans cette situation (45% et 52%).
- **En revanche, 14% des retraités ou futurs retraités, n'ont entrepris ni envisagé de travaux, alors que leur logement en aurait besoin.**

Les seniors ont une **plus forte propension à réaliser des travaux de rénovation et d'entretien** du logement, plus que d'adaptation. Ils sont 71 % des retraités et 68 % des futurs retraités à avoir déjà effectué ce type de travaux, qu'il s'agisse de la rénovation énergétique, de toiture, chaudière.



Répartition des seniors selon qu'ils aient ou non réalisé des travaux d'adaptation dans leur logement

Avez-vous réalisé des travaux d'adaptation ou de prévention pour l'avancée en âge dans votre logement ?



Champ : Personnes qui résident à domicile : 380 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4250 futurs retraités, 4991 retraités

Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022



Plus d'un senior sur dix ont déjà réalisé des travaux d'adaptation

18 % des retraités et 13 % des futurs retraités ont déjà réalisé des travaux en vue d'adapter leur logement à l'avancée en âge.

La salle de bain, premier lieu d'intervention

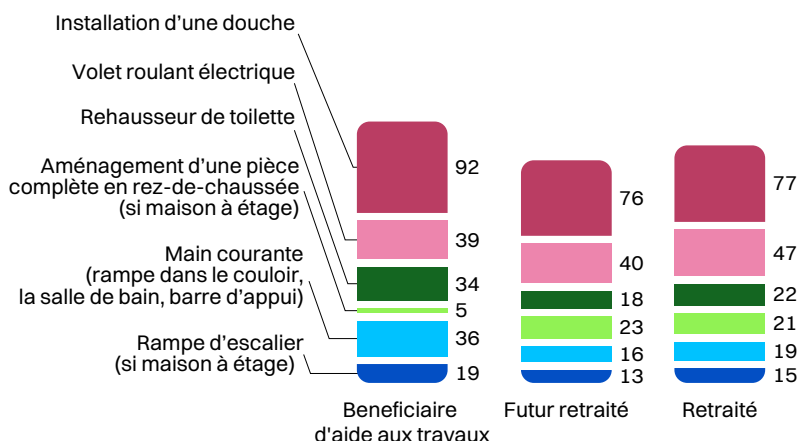
Les travaux réalisés portent en priorité sur l'installation d'une douche (77 % des retraités et futurs retraités), la pause de volets électriques (47 % et 40 %), le rehaussement des toilettes (22 % et 18 %), l'aménagement d'une pièce en rez-de-chaussée (21 % et 24 %), l'installation d'une main courante (19 % et 16 %), ou encore d'une rampe ou monte escalier (15 % et 13 %) ...



Travaux d'adaptation réalisés

Quels travaux avez-vous fait dans votre logement ?

Plusieurs réponses possibles (en %)

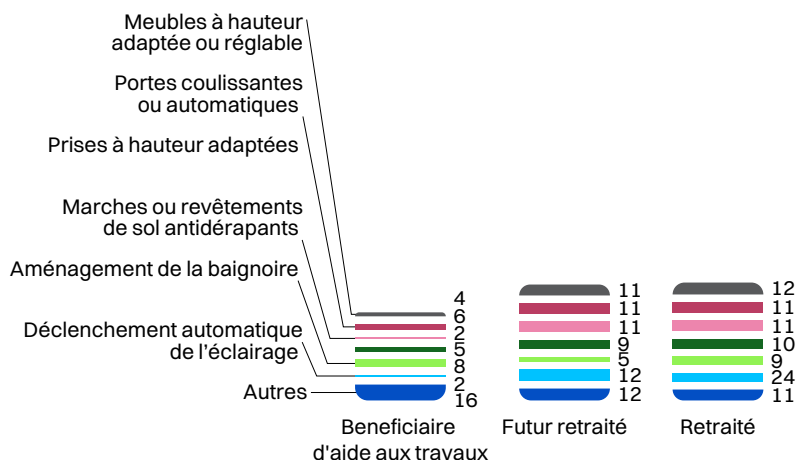




Travaux d'adaptation réalisés (suite)

Quels travaux avez-vous fait dans votre logement ?

Plusieurs réponses possibles (en %)



Champ : Personnes qui ont réalisé des travaux d'adaptation dans leur logement en vue de l'avancée en âge : 162 bénéficiaires d'aides aux travaux, 552 futurs retraités, 887 retraités
 Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

La crainte, anticipée ou vécue, d'une perte de mobilité, d'un accident

La première raison évoquée pour justifier le fait d'avoir réalisé des travaux d'adaptation dans le logement est **l'anticipation de l'avancée en âge** ; cet argument est cité par **72 % des retraités et 70 % des futurs retraités** et 61 % des bénéficiaires d'aides aux travaux.

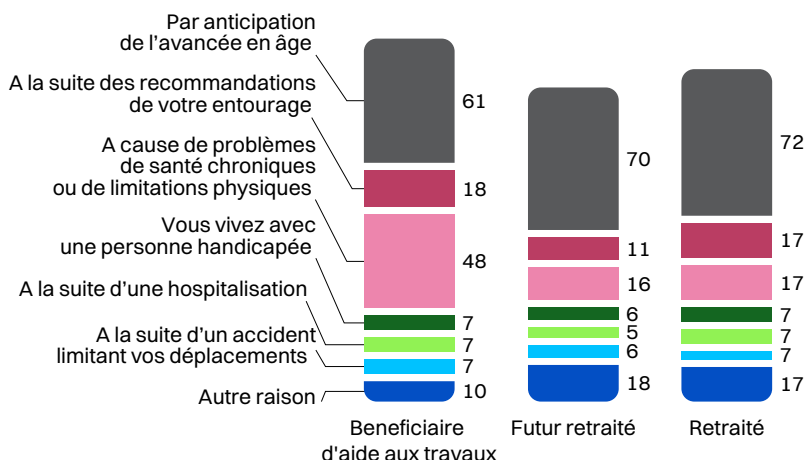
Une santé dégradée ou une incapacité temporaire d'un membre du foyer sont aussi l'occasion d'engager des travaux : qu'ils s'agisse de problèmes de santé chroniques ou de limitations physiques (17 % et 16 %), d'une situation de handicap (7 % et 6 %), pour faire suite à une hospitalisation (7 % et 5 %), ou encore à la suite d'un accident impactant la mobilité (4 % et 6 %).



Des travaux principalement réalisés par anticipation de l'avancée en âge

Quelles ont été vos principales motivations à réaliser des travaux dans votre logement ? -

Cumul des deux principales raisons (en %)



Champ : Personnes qui ont réalisé des travaux d'adaptation dans leur logement en vue de l'avancée en âge : 162 bénéficiaires d'aides aux travaux, 552 futurs retraités, 887 retraités
 Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

Les bénéficiaires d'aides aux travaux ont plus souvent engagé ces adaptations du logement pour pallier des problèmes de santé chroniques ou une incapacité physique (46%). Rappelons que cette catégorie est plus âgée.

L'entourage joue également un rôle non négligeable ; **ils sont ainsi 17 % et 11 % à avoir engagé des travaux d'adaptation sur conseil de leurs proches.**

Le fait d'être atteint d'une maladie chronique, invalidante ou évolutive, comme l'arthrose par exemple, incite à se projeter et à aménager son logement pour y rester le plus longtemps possible tout en ménageant ses efforts.

« J'ai des problèmes d'arthrose. J'ai transformé la baignoire en douche et c'est quand même appréciable. Quand il m'est arrivé l'année dernière d'avoir tellement mal au genou que je ne pouvais pas lever ni plier le genou, la douche c'est vraiment quelque chose d'agréable. »

Pierre, groupe « Les insécurisés prévoyants »

« J'ai déjà remplacé la baignoire de la salle de bains par une douche à l'italienne, car avec une arthrose du genou invalidante, il était très difficile d'enjamber le bord de la baignoire, voire dangereux. J'envisage de modifier les toilettes des WC, de les mettre plus hautes car il est difficile et douloureux de passer de la position assise à debout. Et peut-être des poignées de chaque côté, au mur. »

Régine, F, 63, forum « Problème de santé »

Les personnes ayant expérimenté de façon temporaire des difficultés concrètes à vivre dans leur logement, à la suite d'un accident, une chute ou d'une opération, sont également davantage enclines à se préoccuper de l'adaptation de leur habitat. La survenue d'un accident de santé contribue ainsi à identifier et opérer des changements dans son logement. C'est le cas de ce retraité de 69 ans, soigné pour un cancer de la prostate et victime d'une chute, qui a commencé à adapter son logement.

« Même si je n'habite qu'au 1er étage, j'apprécie de plus en plus l'ascenseur qui est bien entretenu... Je regrette aussi cette baignoire, et en vieillissant et aussi depuis ma chute récente, qui m'a un peu plus amoindri, je préférerais avoir à la place une vraie douche bien équipée. J'y ai ajouté quelques équipements orthopédiques bien pratiques pour moi : rehausseurs de WC et de lit, poignées, planche et tapis antidérapant dans la baignoire. »

Pascal, H., 69 ans, forum « Problème de santé »

La détermination à opérer des changements dans le logement est plus perceptible parmi les participants du second forum en ligne, confrontés par le passé à un problème de santé avec un arrêt maladie, une incapacité de se déplacer pendant au moins un mois et durant lequel il leur était compliqué de se déplacer hors du domicile. Il s'agit à la fois de pallier les difficultés de mobilité, mais aussi de limiter les risques de chute.

« Suite à une chute, je suis restée 2 mois avec un plâtre à la jambe et 6 mois de béquilles. J'ai donc fait installer 2 grandes barres -poignées au WC et dans la baignoire, pour pouvoir se tenir quand on fait des mouvements. »

F., 65 ans, forum « Problème de santé »

« L'idée m'est venue suite à un accident de travail qui a déclenché une hernie discale avec une sciatique très douloureuse. Je suis restée 8 mois en arrêt. Au début, j'avais énormément de mal à monter les escaliers pour accéder aux WC. Pour me doucher, je ne disposais d'aucun appui de maintien. Ce fut une expérience très douloureuse qui m'a fait comprendre qu'il fallait commencer à réfléchir à rendre le logement plus confortable. »

F., 62 ans, forum « Problème de santé »

« J'ai subi une opération l'année dernière avec la pose d'une prothèse de hanche et sur l'ordonnance du chirurgien on demandait de me doucher tous les jours. Impossible de le faire, personne ne pouvait m'aider pour enjamber la baignoire. À ce moment-là j'ai pris conscience qu'il faudrait dans quelques années prévoir une douche. »

F., 68 ans, forum « Problème de santé »

Depuis sa chute, Nadine a pris conscience que sa maison n'était pas adaptée au vieillissement, elle a rapidement fait installer une rampe d'accès pour se rendre sur sa terrasse, et adapter son logement est devenu « obsessionnel ».

« Je suis dans une phase de ma vie où je pense continuellement où je me prépare à être vieille. [...] mais le jour où j'ai réellement un problème de dos à 80 ans ça va être dramatique si je dois éteindre l'électricité, un meuble qui est assez bas... [...] quand je fais quelque chose je me dis, « imagine que je ne puisse plus le faire. »

F., 75 ans, dpt 04, vit seule

Le souhait de sécuriser son logement peut aussi être déclenché par l'évitement d'une chute (risque évité lors d'une perte d'équilibre), et la crainte de ne plus être en mesure de rester dans son logement, c'est le cas de ce senior en surpoids.

« C'est urgent pour moi, avant même ma retraite, je peux me retrouver les quatre fers en l'air et me blesser à tout moment... et j'ai vu des gens de mon âge en maison de retraite. »

H., 65 ans, dpt 94

L'adaptation s'apparente parfois au renoncement à un certain confort, Gisèle a précipité sa décision de remplacer la baignoire dans laquelle elle ne pouvait plus monter, lorsque sa jambe a été plâtrée.

« J'attendais de ne plus pouvoir monter dans la baignoire, j'aimais bien la baignoire, et l'appartement est trop petit pour avoir une douche et une baignoire. »

Gisèle, 76 ans, dpt 94

L'expérience de proches vieillissants permet également de prendre conscience des difficultés et risques encourus au sein du logement. **S'occuper ou s'être occupé d'un proche en perte d'autonomie peut favoriser l'anticipation des travaux pour adapter son propre logement au vieillissement, ou se projeter dans un lieu de vie plus adapté.**

« J'ai encore le bonheur d'avoir ma maman qui a 92 ans, elle est encore chez elle, mais elle ne peut plus monter l'escalier. Donc, on a tout descendu, pour que ce soit de plain-pied. Et on commence aussi à réfléchir pour nous, parce qu'on a un petit garage qu'on a condamné. On a fait faire une salle de bain en bas, comme ça, on a une salle de bain en haut et une en bas. Et après, plus tard, le garage pourra devenir une chambre si on ne peut plus monter à l'étage. Donc, on anticipe, en faisant des travaux, on pense déjà un petit peu à l'après. »

Alain, groupe « Les insécurisés prévoyants »

« L'idée m'est venue, surtout après avoir accueilli durant quatre mois ma mère de 85 ans, à l'époque elle se déplaçait difficilement avec le déambulateur. »

Régis, 62, forum « Problème de santé »

Témoin des difficultés de sa mère à vivre dans un logement inadapté (salle de bain située à l'étage devenu inaccessible), Chantal (68 ans) envisage des travaux d'aménagement dans son propre logement. Elle projette de faire installer une douche à l'italienne en remplacement de la baignoire. Didier (68 ans), quant à lui, a envisagé des travaux pour accueillir des parents vieillissants, des aménagements qui seront également utiles pour son couple dans l'avenir.

Toutefois, certains seniors, en réflexion pour leurs proches aînés, éprouvent encore des difficultés à se projeter et à se sentir concernés. C'est également le cas des personnes en retraite depuis peu, ou dont le conjoint plus jeune est encore en activité.

« Ma femme est plus jeune, pour elle c'est plus lointain. »

H., 60 ans, dpt 78

« Il y a quand même après nous ce dernier âge 90 ans et plus et c'est quelque chose qu'on a du mal à se projeter, il y a des gens de mon âge assez récemment qui avaient encore leur mère ou leur père, c'est vrai que là, on a dépassé l'âge de la retraite de jeunes retraités, mais on n'est pas encore dans ce quatrième âge. »

F., groupe « réfractaires »



Près d'un quart des seniors envisagent de réaliser des travaux en vue d'adapter leur logement à l'avancée en âge

Des travaux envisagés à court ou moyen terme dans près d'un cas sur deux

24 % des retraités et 22 % des futurs retraités n'ont pas réalisé de travaux en vue d'adapter leur logement à l'avancée en âge, mais envisagent de le faire.



La baignoire n'est pas adaptée parce qu'elle est assez haute. Il faudrait enlever la baignoire. J'ai glissé déjà plusieurs fois. Ça va, je n'ai pas eu d'accident grave. Mais oui, effectivement, je pense que je vais finir par demander une douche. »

Abdelhak, groupe « Les vulnérables de l'avancée en âge »



Le seul truc, c'est la cuisine, sans doute, parce que j'ai des placards qui sont trop hauts. Donc, ce matin, je me suis retrouvée à grimper sur un tabouret pour aller chercher un truc en haut. Et je me suis dit, dans quelque temps, il ne faudra plus le faire. Cela veut dire, effectivement, peut-être faire baisser les placards dans la cuisine si tant est que je reste dans cet appartement. »

Catherine, groupe « Les insécurisés prévoyants »

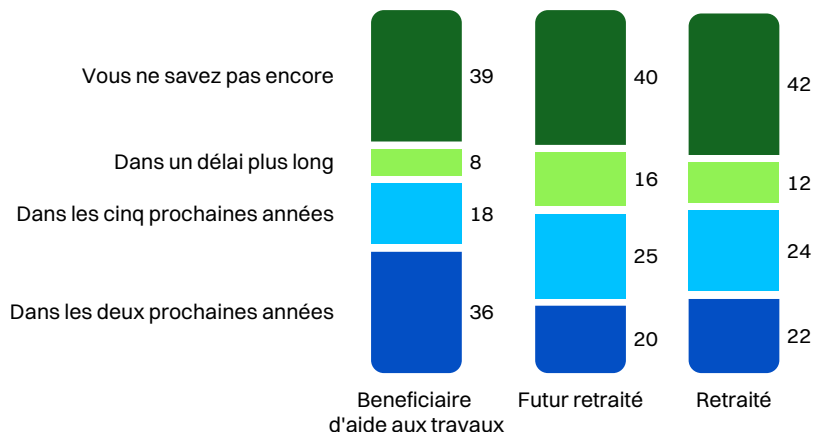
« Ses points faibles de la maison sont bien sûr ses trois niveaux même si le dernier niveau ne nous sert que de chambre d'amis. Nous avons déjà sécurisé d'une rampe et d'un bon éclairage. L'installation d'un monte escalier est possible, il y a la place nécessaire (...). »

Edwige, F., forum « en bonne santé »

Parmi les seniors qui envisagent de faire des travaux d'adaptation, **42% des retraités et 40% des futurs retraités ne sont toutefois pas en mesure de dire sous quels délais** ils seront réalisés. Près d'un cinquième (22 % et 20 %) pense les réaliser dans les deux prochaines années, un quart (25 % et 24 %) sous un délai de trois à cinq ans.



Délai de réalisation des travaux envisagés



Champ : Personnes qui prévoient réaliser des travaux d'adaptation de leur logement en prévention de l'avancée en âge : 122 bénéficiaires d'aides aux travaux, 926 futurs retraités, 1173 retraités
Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.



14 % des seniors n'ont pas encore réalisé des travaux alors que leur logement en aurait besoin

Quand bien même certaines caractéristiques du logement sont identifiées comme inadaptées à l'avancée en âge, les travaux ne sont pas systématiquement envisagés pour autant. 14 % des retraités et futurs retraités ne prévoient pas de faire de travaux alors que leur logement en aurait besoin.

Ces seniors se positionnent davantage sur une stratégie d'adaptation à leur logement (en tant qu'occupant) que sur une stratégie d'adaptation du logement à leur propre état de santé.

En tête des aménagements identifiés comme nécessaires : l'installation d'une douche

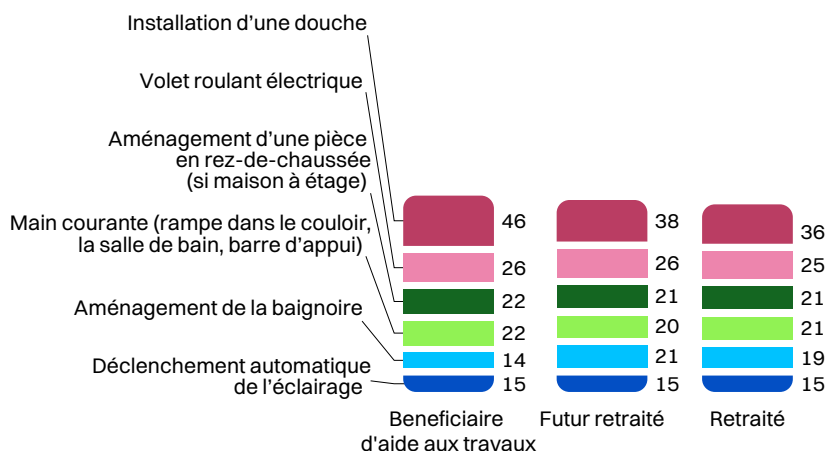
En tête des aménagements identifiés sont cités : l'installation d'une douche (37 % et 39 %), l'équipement de volet électrique (25 % et 26 %), l'aménagement d'une pièce en rez-de-chaussée (respectivement 22 %) ou l'aménagement de la baignoire (19 % et 21 %).



Éléments inadaptés au vieillissement

Quels sont les travaux dont votre logement aurait besoin ?

Une seule réponse possible (en %)

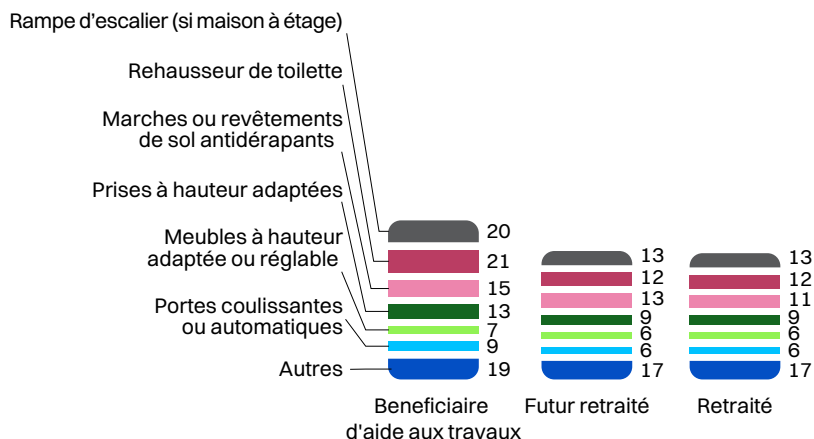




Éléments inadaptés au vieillissement (suite)

Quels sont les travaux dont votre logement aurait besoin ?

Une seule réponse possible (en %)



Champ : Personnes dont le logement aurait besoin de travaux d'adaptation en vue de l'avancée en âge : 162 bénéficiaires d'aides aux travaux, 1503 futurs retraités, 1868 retraités

Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

Ne pas en ressentir le besoin : premier frein à la réalisation des travaux d'adaptation

La première raison invoquée par les seniors pour justifier l'absence de travaux est qu'ils **estiment ne pas en avoir besoin pour le moment** (45% des retraités et 48% des futurs retraités). Neuf retraités ou futurs retraités sur dix se déclarent en bonne santé. Les retraités sont toutefois un peu plus réservés ils sont proportionnellement plus nombreux à estimer être en « assez bonne » santé (33% vs

28 % soit +5 pts). Les bénéficiaires de travaux sont également moins optimistes : les trois quarts se considèrent être en bonne santé (-15 pts au regard des retraités), et près d'un senior sur deux dans cette catégorie se dit en « assez bonne santé » (46 %, +13 pts).

L'indicateur de mobilité permet également d'apprécier la difficulté de seniors à estimer leurs possibles incapacités, leur degré d'autonomie. Bien que la plupart des seniors déclarent être relativement mobiles, **un cinquième des retraités ou futurs retraités (22 % et 21 %) ont été limités dans leurs déplacements au cours des six derniers mois**. Là encore, les bénéficiaires d'aide aux travaux se démarquent avec des déplacements plus contraints : 45 % d'entre eux ont été limités dans leurs déplacements pour des raisons de santé (soit le double des deux autres profils). Parmi eux, plus de la moitié (28 %) déclarent avoir été limités dans leurs déplacements au sein de leur domicile.

Le coût des travaux : deuxième frein à l'adaptation du logement à l'avancée en âge

Le coût trop élevé des travaux au regard du budget est évoqué par 41 % des retraités et 39 % des futurs retraités. Selon une étude menée par France Silver Eco, le montant moyen consacré par les 60 ans et plus ayant effectué des travaux afin de se maintenir le plus longtemps dans leur logement atteint 10 207 €. Les seniors qui ont planifié ces travaux estiment le reste à charge à 6 922 € en moyenne^[1].

Un retraité ou futur retraité sur deux (53 % et 59 %) ne connaît aucune aide financière parmi les aides de la Caisse nationale de l'Assurance retraite, de l'ANAH, ou encore du département (PCH, APA).

^[1] IFOP, France Silver Eco 2023

Sans aide financière, certains renoncent à adapter leur logement, d'autres les réalisent à minima. Nadine, âgée de 75 ans, dit avoir bénéficié d'un diagnostic pour bénéficier d'une aide. Mais pour être éligible, elle aurait dû envisager d'autres travaux complémentaires. De ce fait, elle **a abandonné l'idée de bénéficier d'une aide et n'a entrepris que les travaux de rénovation qu'elle pouvait financer par ses propres moyens**. Elle a profité de la présence de l'artisan pour faire installer des toilettes rehaussées et un lavabo sur pied et non suspendu, « pour pouvoir m'appuyer lourdement au besoin ». Pour que son logement soit adapté à l'avancée en âge, elle a conscience qu'il lui faudrait remplacer la baignoire par une douche à l'italienne et faire installer une rampe pour sécuriser l'accès à son logement, des aménagements qu'elle n'a pu réaliser jusque-là pour des raisons économiques.

Des travaux d'aménagement planifiés **sont parfois remis à plus tard en raison de la conjoncture économique**. Dans ce cas, l'état de santé est relégué au second plan par rapport aux implications financières des travaux d'adaptation.



Avec la situation économique en France, je ne les ferai pas avant l'année prochaine, je verrai à la rentrée de septembre, il y a aura des promotions. [...] J'attends les prix, on est tous un peu dans l'angoisse. Et la fenêtre c'est pas pressé. [...] C'est la conjoncture, tout est cher, je ne suis pas à la rue, et j'aimerais pas être dans le besoin après avoir fait une douche. »

F., 64 ans, dpt 93

« J'avais envisagé une douche italienne mais il y a eu le COVID et l'inflation. »

Nicole, F., 60 ans, forum «en bonne santé »

Sans l'héritage dont elle a bénéficié (suite au décès de sa mère), Gisèle pense qu'elle aurait probablement dû contracter un crédit.

« Sinon j'aurais dû faire un crédit ça aurait été la galère. [...] j'aurais attendu, je l'aurais fait beaucoup plus tard. »

F, 76 ans, dpt 94

La complexité d'une gestion de chantier, des nuisances redoutées

Dans une moindre mesure, sont évoquées l'**ampleur des travaux et les nuisances liées aux travaux** (19 % et 15 %). La préparation du chantier (libération de l'espace concerné, mise à l'abri des effets personnels), les accès limités (aux points d'eau, par exemple), le bruit et la poussière occasionnée en cours de travaux, notamment en site occupé, sont autant d'éléments susceptibles qui peuvent reporter la mise en œuvre des adaptations nécessaires, bien qu'elles aient été identifiées. Cet aspect est également évoqué par les bailleurs sociaux pour expliquer la réticence de certains locataires à accepter la réalisation de travaux d'adaptation.

« Cela m'inquiète car ça fera un bouleversement dans ma maison, et mon lieu de vie est le seul endroit où je me sens bien. »

Pascal, H., 69 ans, forum « Problème de santé »).

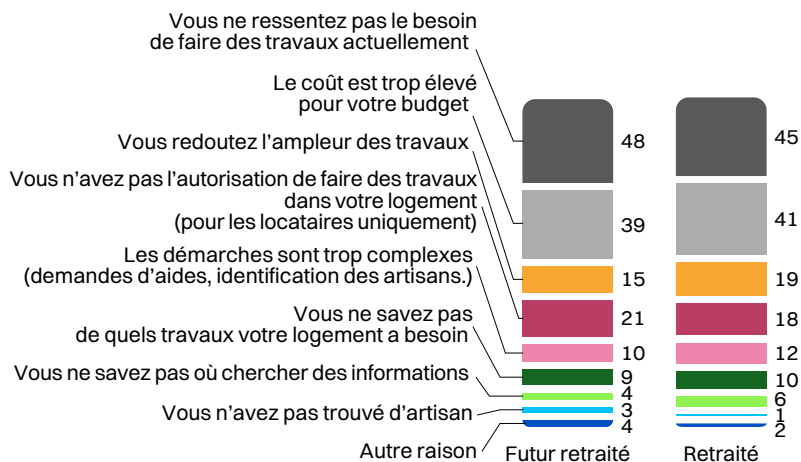
Un senior sur dix (12 % des retraités et 10 % des futurs retraités) évoque par ailleurs la complexité des démarches à effectuer en vue des travaux, qu'il s'agisse d'identifier les artisans ou de solliciter des aides financières.

Une proportion similaire (10 %) pointe **la difficulté d'identifier les travaux à effectuer**. Les occupants n'ont effectivement pas toujours conscience des éléments qui seraient inadaptés à l'avancée en âge. Certains se disent par ailleurs démunis, ne sachant où s'informer (6 %) ou n'ayant pas trouvé d'artisan (1 %).



Motifs de non-réalisation des travaux d'adaptation

Pour quelle(s) raison(s) n'avez-vous pas fait ces travaux



Champ : Personnes dont le logement aurait besoin de travaux d'adaptation en vue de l'avancée en âge : 578 futurs retraités, 694 retraités.

Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022

Le statut de locataire : un frein à l'adaptation du logement ?

Un senior sur cinq (18% des retraités) dit également ne pas avoir été autorisé à effectuer ces travaux.

Lors des échanges qualitatifs, les locataires ont fait part d'une capacité d'action limitée en raison de leur statut d'occupation.

« En locataire, il y a pas grand-chose qu'on peut faire dans les appartements. Les gros travaux c'est le bailleur qui les font. »

H., 76 ans, dpt 35

« Je n'ai envisagé aucun travaux dans mon logement car je suis locataire. »

Sophie, F., 62 ans, forum « en bonne santé »

« Etant en location, je ne prévois pas de faire d'aménagements. »

Didier, H., 64, forum « en bonne santé »

Selon l'enquête annuelle réalisée auprès des locataires par l'ANCOLS, en 2022, un tiers (34 %) des ménages locataires en logement collectif depuis 5 ans ou plus, et dont le répondant est âgé de plus de 65 ans, considèrent que leur logement n'est pas adapté pour des personnes âgées. 13 % déclarent que le bailleur a prévu des travaux d'adaptation au vieillissement. Parmi ceux qui déclarent que leur logement n'est pas adapté et qu'aucun travaux d'adaptation n'est prévu, un quart (24 %) ont demandé à leur bailleur d'en effectuer.

Dans le parc social, les aménagements sont également soumis à l'approbation du bailleur. Les locataires peuvent en effet formuler une demande de travaux d'adaptation, comme l'envisage Sophie, sous réserve qu'elle soit acceptée.

« C'est la baignoire qui me pose un problème car j'ai peur de faire une chute en enjambant celle-ci, je pense dans un futur proche demander une douche à mon bailleur. »

Sophie, forum « en bonne santé »

Certains locataires interrogés dans le cadre de cette étude déclarent avoir essuyé des refus de la part de leur bailleur social. Francine, âgée de 74 ans, vit seule et n'a plus de famille. Attentive aux risques de chute, elle a sollicité son propriétaire pour installer une douche en remplacement de la baignoire, mais ce dernier (bailleur particulier) ne souhaite pas réaliser ces travaux.

« J'ai envisagé plusieurs fois de changer la baignoire qui ne me sert pas en douche plus accessible mais étant locataire, il faut l'autorisation du bailleur pour une prise en charge des frais, ce qui m'est actuellement refusé. »

Christine, 63 ans, Groupe « réfractaires »

« J'avais demandé à mon concierge de changer cette baignoire pour une douche. Il n'avait pas voulu. Il m'avait dit, « il faut un certificat médical comme quoi vous avez un handicap ». Donc, je n'ai pas pu mettre la cabine de douche. Je n'ai pas pu enlever la baignoire parce que si je pars, je dois laisser l'appartement en l'état. »

Luis, groupe « Les vulnérables de l'avancée en âge »

Alain déplore le manque de proactivité de son bailleur social en matière de stratégie d'adaptation du logement au vieillissement, d'information et de transparence.

« Ils ne donnent pas beaucoup d'informations les bailleurs sur les travaux. Même quand vous en demandez, c'est flou. Moi, j'ai demandé à mon gardien. J'ai demandé à mon gérant. Et ils vous répondent d'une façon vraiment basique. Ils ne veulent pas prendre de responsabilité. Ils notent, mais ils ne vous répondent pas. »

Alain, groupe « Les vulnérables de l'avancée en âge »

Dans l'attente de la réponse à une demande d'installation d'une douche en remplacement de la baignoire, ce locataire a pris l'initiative de s'équiper à minima pour sécuriser l'usage de sa salle de bain.

« À la suite d'une chute, j'ai perdu en autonomie et accéder à une douche serait plus pratique pour moi. Je suis locataire et je dois en parler avec mon propriétaire qui je l'espère acceptera mon projet. Sinon et pour le moment, j'ai fixé des poignées, mis un tapis antidérapant, une planche et une marche. »

Pascal, 69 ans, forum « Problème de santé »

La nécessité de formuler une demande auprès du bailleur peut également constituer un obstacle et favoriser le non-recours, notamment lorsqu'il s'agit d'en obtenir la prise en charge financière.

« Ce qui m'inquiète c'est d'essuyer un nouveau refus car leurs critères de sélection sont assez draconiens. Demande de certificats médicaux, handicap avéré, et paperasse en tout genre. Si financièrement, je pouvais faire réaliser les travaux, je n'aurais que l'autorisation à demander et je suis sûre que ça poserait moins de problèmes si mon bailleur n'avait rien à déboursier. »

Christine, 63 ans, forum1

Le rapport annuel de l'ANCOLS de 2018 estimait que plus d'un logement sur deux était potentiellement concerné par le vieillissement d'au moins un de ses habitants à court ou moyen terme, ce qui souligne la nécessité d'« une attention et une mobilisation accrues de la part des organismes HLM [...] pour passer d'une logique de réponses ponctuelles à une approche globale et proactive. »

En dehors des constructions neuves, l'enquête du Crédoc réalisée pour l'ANCOLS confirme que les adaptations dans l'ancien sont encore peu anticipées par les bailleurs et s'inscrivent plutôt dans une stratégie de réponse à la demande.

Certains locataires témoignent toutefois avoir bénéficié de travaux d'adaptation initiés par le bailleur, soit de manière spécifique dans le cadre d'une stratégie d'anticipation des besoins des locataires vieillissants, soit encore dans le cadre de programmes de rénovation énergétique. Les travaux portent principalement sur le remplacement de la baignoire par une douche.

« Tous les logements vont être équipés de douche à la place des baignoires que nous avons actuellement, l'ascenseur est rarement en panne. »

Marie-Hélène, F., forum « Problème de santé »

« J'ai 71 ans, j'apprécie l'ascenseur car je suis au 5^e. L'année dernière, la RIVP a tout remis aux normes mon studio, fenêtres, douche, volets, électricité car depuis 30 ans, rien n'avait été fait donc je suis beaucoup mieux. Ils ont aussi bien isolé mon immeuble afin d'économiser le chauffage. »

Alain, H., 71 ans, forum « Problème de santé »

L'étude ChuPADom de Santé publique France (2020) décrit les circonstances des chutes à domicile chez les personnes âgées de 65 ans et plus. L'étude confirme que l'adaptation de la salle de bain permettrait de réduire significativement le risque de chute. 15% des chutes ont eu lieu pendant la toilette. 13% des seniors considéraient que leur logement n'était pas adapté à leur état de santé. Plusieurs raisons ont été évoquées. La plus fréquemment citée était la présence d'escaliers ou de quelques marches pour accéder au logement ou aux différents niveaux de celui-ci (56,0%). 16,6% des patients trouvaient que leurs sanitaires n'étaient pas adaptés.

Au-delà de la question de la sécurisation de la salle de bain, le rapport de Luc Broussy (2021) souligne le problème de l'accessibilité au sein du parc social, où 47 % des locataires âgés de 60 à 79 ans et 44 % des 80 ans et plus vivent dans un appartement non desservi par un ascenseur. L'ancienneté des logements et la vétusté des ascenseurs engendrent par ailleurs souvent des pannes.

Pour les propriétaires, la crainte d'une dépréciation du logement constitue un frein.

Lors des entretiens, certains propriétaires montrent une réticence à adapter leur logement de façon trop marquée : ils craignent une forme de stigmatisation de leur bien, qui pourrait rendre la vente ou la location plus difficile, si cela s'avérait nécessaire (pour financer l'entrée en maison de retraite en cas de perte d'autonomie, par exemple, ou en cas de perte du conjoint). **Un logement d'apparence « médicalisé » pourrait en effet rebuter des familles qui auraient du mal à s'y projeter.**



Il me paraît difficile d'anticiper, de faire par exemple poser un monte escalier si on n'a pas de réels besoins, au vu des frais, et en cas de revente de la maison cela n'est pas toujours apprécié par les futurs acheteurs. »

Edwige, 62 ans, forum « en bonne santé »



Je souhaite garder de l'esthétique dans ma maison, et selon les pubs et photos que l'on voit pour les aides, la réalisation fait, de visu, matériel de rééducation d'hôpital ou centre de kinési, et cela ne me convient pas... ce n'est pas parce que l'on est handicapé que la maison doit ressembler à un centre de soins. »

Régine, 63 ans, forum « Problème de santé »

L'équipement peut toutefois être pensé pour une utilisation universelle (quel que soit le profil du résident).

« Une barre d'appui plate, assez esthétique... ça ne donne pas l'impression d'être spécifiquement lié au fait d'être vieillissant ou handicapé. On fait beaucoup de progrès... Si on veut revendre son appartement, ça ne doit pas ressembler à une maison de retraite. »

F., 62 ans, dpt 75

Dans le cadre des entretiens menés auprès de bailleurs pour l'ANCOLS, cet argument est d'ailleurs parfois évoqué par certains bailleurs qui hésitent, voire rechignent, à effectuer des aménagements trop spécifiques, pour éviter les éventuels risques de vacances s'ils ne disposaient pas de profil équivalent pour occuper le logement par la suite (Crédoc-ANCOLS, 2024).

La dégradation de la santé et un moindre coût des travaux : principales incitations à réaliser les adaptations nécessaires

Les personnes âgées qui n'ont ni entrepris ni envisagé de travaux dans leur logement semblent principalement motivées à le faire en cas **de problème de santé d'un membre du foyer** (36 % des retraités et 34 % des futurs retraités). Un bon état de santé incite à remettre à plus tard des travaux d'aménagement, parce que les signes du vieillissement sont moins évidents et n'entraînent pas d'interrogation ou d'inquiétude.

« Pour l'instant je vais bien. »

F., 76 ans, dpt 94

« J'ai le temps, tant que je n'en ai pas besoin. »

F., 63 ans, dpt 56

« Nous n'y avons jamais réfléchi. Nous n'avons pas de difficulté de déplacement ou autre dans la vie quotidienne donc nous n'avons pas de raisons d'y réfléchir. Par ailleurs, nos parents ne nous ont pas non plus incités à le faire car aucun d'eux n'a fait ce genre d'adaptation dans leur habitation. »

Olivier P., H., 64, forum « en bonne santé »

Or, les retraités se déclarent majoritairement en bonne santé ; seul un sur dix se déclare en mauvaise santé. Lorsqu'une réflexion est entamée sur le sujet, concernant les aménagements et améliorations à prévoir, leur réalisation est remise à plus tard, jusqu'à ce que la situation impose l'aménagement du logement.

« Je rénoverai complètement la salle de bain en y mettant une douche à l'italienne, un système d'éclairage autre parce que ça me paraît toujours trop sombre alors j'ai peut-être la vue qui s'affaiblit encore (...) C'est devenu un critère que nous n'avons pas au moment de l'intégrer. »

H., 59 ans, dpt 59

« C'est facile à faire installer rapidement donc on fera au fur et à mesure quand ça se présentera. »

H., 68 ans, dpt 74

Certains jugent (ou prétextent) qu'il est plus prudent d'attendre afin d'éviter que des aménagements soient obsolètes au moment où leur santé se dégradera.

« D'ici là les techniques se seront améliorées et modernisées. Il y a régulièrement des nouveautés dans le domaine de l'amélioration des logements et ce serait dommage de déjà anticiper et de recasser par la suite. »

Guylaine, F., 63 ans, forum « en bonne santé »

« Pour le moment le logement est parfaitement adapté. Il sera transformé le moment venu en fonction des besoins. »

Frédérique, H., 60, forum « en bonne santé »

« Nous verrons en temps voulu afin d'adapter au mieux pour le confort de chacun. Pour l'instant notre logement est adapté car nous n'avons aucun problème de mobilité. »

Guylaine, F., 63 ans, forum « en bonne santé »

Les participants au groupe « Les réfractaires » (seniors qui ont le moins effectué de travaux) insistent sur leur volonté de **vivre et de profiter du moment présent**. Ils refusent d'anticiper et de se projeter dans l'avenir, disant qu'ils s'en préoccuperont peut-être si le besoin s'en fait sentir.

Et lorsque les participants de ce groupe ont effectué des travaux au cours des dernières années, ils valorisent la praticité et l'utilité des travaux réalisés, sans nécessairement faire le lien avec le vieillissement.

« Je l'ai fait parce que la salle de bain était vieillotte. J'avais envie. Je suis passé par Leroy Merlin et c'était très bien. De toute façon, je ne me servais pas de la baignoire en tant que baignoire. »

Gérard, groupe « les réfractaires »

Bien qu'ils aient déjà été confrontés à des problèmes de mobilité au sein de leur logement en raison d'un problème de santé, certains participants du second forum en ligne n'ont toujours pas envisagé ni réalisé de travaux, jugeant leur situation temporaire.

« Suite à mon opération de hanche et comme je devais prendre une douche mais pas utiliser une baignoire pendant une semaine, et que mon handicap était temporaire, je n'ai pas trouvé utile de faire la demande de travaux. Il aurait fallu que le handicap soit définitif. »

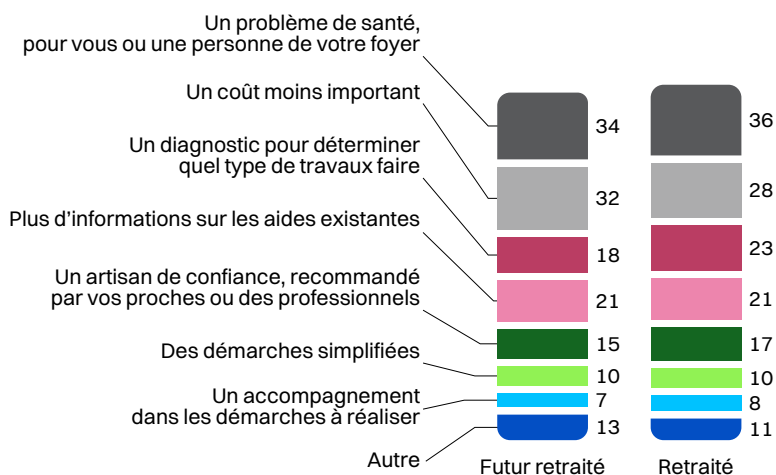
Jacqueline, F., 68 ans, forum « Problème de santé »

Cet épisode malheureux leur a fait prendre conscience de certains éléments inadaptés au sein de leur logement. Mais une fois l'urgence passée, ils en diffèrent la réalisation. L'anticipation du vieillissement n'est donc pas nécessairement effective. Il suffit de savoir que l'on pourra réaliser des travaux simples et rapides pour choisir de les remettre à plus tard, au moment où la situation se présentera.



Éléments qui inciteraient à réaliser des travaux d'adaptation dans le logement

Quels sont les éléments qui vous inciteraient à réaliser des travaux dans votre logement ?



Champ : Personnes qui n'ont pas réalisé, ni prévu de travaux dans leur logement : 2772 futurs retraités, 2930 retraités
 Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

L'aspect financier est évoqué en deuxième position : 28 % des retraités et 32 % des futurs retraités envisageraient des travaux si le coût était moindre, et respectivement 21 % s'ils étaient mieux informés sur les aides financières disponibles.

Les retraités semblent toutefois mieux informés sur les aides que les futurs retraités : 48 % des premiers connaissent au moins une aide mentionnée^[1] contre 41 % des seconds. Certains seniors ont remis à plus tard des projets de travaux en raison de leur coût. Cela laisse penser que la connaissance des aides et le fait d'y être éligible inciteraient les seniors à concrétiser leur projet d'adaptation.

« Je voulais faire les travaux depuis longtemps. Quand j'ai su que j'avais droit à quelque chose, j'ai fait la demande. »
(su par une connaissance qui en avait bénéficié et le lui a conseillé)

F., 81 ans, dpt 72

Les travaux sont d'ailleurs parfois réalisés sans solliciter d'aide institutionnelle, les seniors ne pensant pas être éligibles. Pour sécuriser sa salle de bain, Raymond a sollicité l'aide de ses proches. Il n'a pas pris la peine de vérifier qu'il était éligible à l'aide de l'ANAH, alors qu'il aurait pu en bénéficier. Il évoque aussi sa **réticence à demander des aides. Une information systématique permettrait sans doute de limiter ces situations de non-recours.**

« Je ne me suis pas renseigné sur des aides parce que c'est pour une amélioration. [...] Les vieux ne veulent pas déranger, même si beaucoup en auraient besoin. Mais ils ne savent pas à quoi ils ont droit. Souvent ils ont une petite retraite. »

H., 65 ans, dpt 94

[1] Une aide mentionnée parmi l'aide Habiter facile versée par l'ANAH, l'aide à l'adaptation du logement pour les personnes âgées de l'assurance retraite de la Caisse nationale de l'Assurance retraite ou encore le Kit de prévention pour les aides techniques, les aides des collectivités territoriales via l'Allocation Personnalisée pour l'Autonomie (APA) ou la Prestation de Compensation du Handicap (PCH)

L'information doit être reçue en amont de la réalisation des travaux, qui doivent par ailleurs être réalisés par un artisan agréé. Bernard a été informé tardivement, après avoir aménagé une salle de bain à l'étage, des aides dont il aurait pu bénéficier s'il était passé par une entreprise agréée.

« On a appris ensuite qu'il y avait des aides et que ça devait être fait par une entreprise. Du coup, on s'est renseigné pour créer une salle de bain au RDC mais on nous a dit que comme il y avait déjà une salle de bain aménagée dans la maison, on n'avait pas droit à des aides. »

H., 61 ans, dpt 91

Enfin, lorsqu'une, voire plusieurs aides, ont été mobilisées, il est parfois difficile d'en identifier précisément la source et la nature. Lors des entretiens, les seniors font d'ailleurs plus souvent référence aux aides à la rénovation énergétique (prime EFFY, prime Rénov, crédit d'impôt). Concernant plus spécifiquement l'adaptation du logement, ont principalement été évoquées les aides de l'ANAH, et de façon marginale, la CARSAT ou encore une prime dispensée par la région.

Un besoin d'accompagnement au diagnostic, au projet

Les seniors interrogés n'ont pas nécessairement conscience des adaptations souhaitables dans leur logement et manifestent également **un besoin d'accompagnement au diagnostic pour identifier les travaux à effectuer (23 % retraités, 18 % futurs retraités).**

La visite d'un conseiller permet d'identifier et d'amener les seniors à prendre conscience des risques encourus.

Ainsi un senior locataire au sein du parc social témoigne de la visite d'un ergothérapeute, missionné par le bailleur social, pour effectuer un diagnostic des travaux et aménagements nécessaires. En complément du remplacement de la baignoire par une douche, le professionnel a enjoint au bailleur d'installer une barre d'appui dans les WC et un siège dans la douche (ce projet est en cours de validation). Le couple n'avait pas formulé de demande au préalable et ne s'est pas renseigné, ne sachant pas à quoi il avait droit. L'un des seniors interrogés plaide pour un diagnostic systématique à partir de 70 ans pour aider les personnes vieillissantes à se projeter au sein (et hors) de leur logement.

« Les vulnérables de l'avancée en âge » (locataires du parc social) sont davantage attentifs aux aides disponibles pour les travaux d'adaptation mais manquent d'informations sur ces aides, leur éligibilité et sur les services compétents.

Un retraité ou futur retraité sur cinq (qu'il ait ou non effectué des travaux d'adaptation) montre un intérêt pour un accompagnement personnalisé tout au long d'un éventuel projet d'adaptation (avec 22 % et 21 %), les bénéficiaires d'aides aux travaux y sont nettement plus favorables (avec 52 %).

Les seniors se montrent plus particulièrement intéressés par une mise en relation avec l'offre de service (36 % et 37 %), mais aussi par un appui technique (disposer de propositions concrètes), ou encore la bonne compréhension de leurs besoins (diagnostic) (23 % et 24 %).

Lors des entretiens, ils témoignent de leur difficulté pour identifier les aménagements à réaliser, choisir les équipements, ou encore

identifier des professionnels de confiance. Ce qui plaide pour un accompagnement en amont et pour le suivi des travaux.

« Si j'envisageais ces travaux, j'aurais besoin d'une aide technique et éventuellement d'une aide financière. Si on me présentait un projet tenant la route, cela m'aiderait à me lancer dans cette réalisation. »

Chantal, F., 64 ans, forum « en bonne santé »

« J'avais envisagé une douche italienne mais ... il est difficile de trouver des artisans en qui on peut avoir confiance. »

Nicole, F., 60 ans, forum « en bonne santé »

« Si un jour je n'arrive plus à lever la jambe pour accéder à la douche car l'âge sera là. Je demanderai à une entreprise de faire les travaux. Je demanderai des devis et je me renseignerai pour trouver des gens compétents et sérieux dignes de confiance car les arnaques me font peur. »

Danielle, F., 60 ans, Groupe « vulnérables »

Sans même parler de diagnostic, les retraités gagneraient sans doute à être informés de l'ensemble des adaptations et équipements envisageables pour bien vieillir au sein de leur logement, des plus « faciles » à mettre en œuvre (poignées ergonomiques, antidérapants) aux plus conséquentes. Les adaptations de la salle de bains et WC sont les plus cités, or il existe un panel plus large de solutions et d'équipements (poignées ergonomiques, hauteur des prises électriques, robinetterie adaptée, éclairage, domotique...)

susceptibles d'améliorer le confort, sécuriser le senior et favoriser son maintien au domicile. Les seniors interrogés ont par exemple rarement fait référence aux détecteurs de mouvement, à la hauteur des prises de courant, au sol antidérapant, etc. D'une certaine manière, les discours médiatiques et politiques réduisent très souvent l'adaptation du logement à la salle de bain.

La recommandation d'un artisan de confiance, que ce soit par des proches ou des professionnels, est citée en cinquième position (17 % et 15 %). Âgée de 73 ans et vivant seule, Martine n'a pas prévu d'effectuer des travaux d'aménagement pour le moment, car elle envisage de déménager à court terme. Elle fait part toutefois de son appréhension face à la gestion d'un éventuel chantier.



Les travaux, il y a des artisans à trouver, il faut suivre, ça me fait un peu peur. »

F. 73, dpt 12, vit seule

Marie-Claude, âgée de 73 ans, a hérité d'une maison ancienne nécessitant de gros travaux d'isolation et d'adaptation, dans laquelle elle envisage d'emménager. Son expérience en matière de travaux (l'artisan n'a pas fait l'ensemble des travaux prévus) l'a incitée cette fois-ci fait appel à un maître d'œuvre. Une aide précieuse et rassurante, depuis la réalisation du diagnostic des travaux à effectuer, l'identification des aides dont elle pouvait bénéficier, la gestion des démarches administratives, et le suivi du chantier.



Je dis toujours aux gens qui ont des travaux à faire : surtout ne vous engagez pas tout seul. C'est difficile et on tombe des fois sur des gens qui ne sont pas sérieux. »

F., 73 ans, dpt 77

Pour éviter ces désagréments, Gisèle (76 ans) a sollicité un ami, à qui elle envoyait régulièrement les photos de l'avancée du chantier afin qu'il puisse la rassurer et la guider le cas échéant (F., 76 ans, dpt 94).

L'appréhension de l'escroquerie, de l'incompétence peuvent être accentuées par l'âge et décourager d'entreprendre et de suivre des travaux. L'accompagnement par un maître d'œuvre agréé permet au senior d'être rassuré et conforté dans ses choix.

Sont enfin **évoqués la simplification** (respectivement 10 %) **ou encore l'accompagnement dans la réalisation des démarches** (8 % et 7 %). La recherche des aides a parfois découragé les seniors, à persévérer dans la démarche, devant la difficulté à comprendre les informations diffusées.

« Ce sont des tas de trucs sur Internet, des sites qui sont mal foutus. On n'y comprend rien du tout. C'est honteux. On dirait que c'est fait exprès. »

Eliane, groupe « Les insécurisés prévoyants »

Martine, témoigne de la longueur des procédures.

« Cela a l'air compliqué. J'ai fait un premier dossier. France Rénov' m'a dit qu'ils passeraient. J'étais sur liste d'attente. J'ai attendu 6 mois. Et j'ai eu finalement quelqu'un au téléphone uniquement. Donc ils ne sont jamais passés, ils ne sont jamais venus. Ils ont estimé, vue de loin. »

Martine, groupe « Les insécurisés prévoyants »

Les difficultés administratives et l'inéligibilité sont anticipées, entraînant parfois une forme de non-recours.

« Des aides financières inciteraient à la réalisation mais faut-il qu'elles soient facilement accessibles et non pas comme les aides pour la pompe à chaleur où cela s'est révélé le parcours du combattant, avec l'âge je ne me vois pas de dépenser autant d'énergie à faire mon dossier, et puis serons-nous en état de le faire ? »

Edwige, F., 62 ans, forum « en bonne santé »

« J'ai déjà fait remplacer la baignoire par une douche à l'italienne, mais je l'ai fait à titre privé, je n'ai pas demandé d'aide car j'ai pensé que cela serait le parcours du combattant... On n'entre jamais dans les critères favorables aux aides expérience précédente avec les aides à l'isolation du logement. J'envisage la rénovation des WC, je pense que je ferai de la même façon, car j'ai l'impression que les aides c'est toujours pour les autres »

Gérard, H., 66 ans, forum « Problème de santé »

Au-delà des aides, certains seniors se sentent également démunis face à la gestion des travaux et préféreraient déléguer ce qu'ils considèrent comme une charge mentale.

« Je ne sais pas si ça existe, mais j'aimerais déléguer tout ce projet à un organisme ou une société qui s'occupe de tout, des démarches aux travaux, du suivi du début à la fin et qui me permettrait d'éviter un stress certain... J'aimerais un organisme qui me propose des idées, un professionnel du handicap, qui m'aide à faire les démarches d'aides. »

Pascal, H., 69 ans, forum « Problème de santé »

Les travaux d'adaptation contribuent à améliorer le confort et la sécurité des seniors au quotidien

Les adaptations améliorent en premier lieu le confort des seniors au quotidien. Les deux tiers des retraités et futurs retraités considèrent que **leur logement est plus confortable, a posteriori** (68 % et 70 %). Elles leur permettent également de se sentir plus en sécurité dans leur logement (36 % des retraités), ou encore de **gagner en autonomie** (18 %), notamment en facilitant les déplacements (12 %). Les seniors qui ont bénéficié d'aides aux travaux sont proportionnellement plus nombreux à faire état d'un sentiment de sécurité renforcée (38 %) ou d'une plus grande autonomie (27 %).

Les adaptations réalisées se traduisent principalement par une **amélioration du confort** du logement. Les deux tiers des retraités ou sur le point de l'être estiment que leur domicile est devenu plus confortable après ces aménagements (68 % et 70 % respectivement). **Ces travaux contribuent également à accroître le sentiment de sécurité** chez les seniors, comme en témoignent 36 % des personnes retraitées (les futurs retraités sont moins sensibles avec 26 %). Ils favorisent également l'augmentation de l'autonomie, citée par 18 % des répondants, notamment en simplifiant les déplacements pour 12 % d'entre eux.

Les personnes âgées ayant bénéficié d'aides pour effectuer ces travaux expriment proportionnellement davantage un sentiment de sécurité renforcée (38 %) et une plus grande autonomie (27 %).

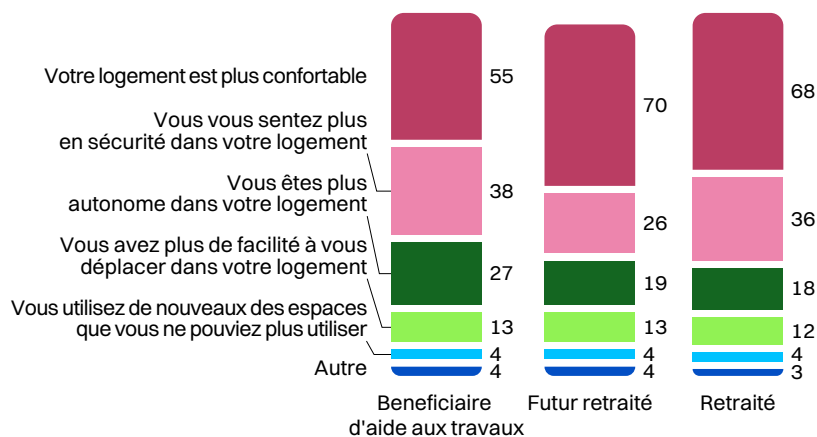
La valorisation des bénéfices des travaux en termes de confort et de bien-être au quotidien permet aussi de dédramatiser les situations à risques. Ce type de message est moins anxiogène pour les personnes qui éprouvent plus de difficulté à se projeter dans le grand âge et les difficultés associées.



Impact des travaux sur le quotidien

De quelle manière ces travaux ont-ils contribué à améliorer votre quotidien dans votre logement ?

Plusieurs réponses possibles (en %)



Champ : Personnes qui ont réalisé des travaux d'adaptation dans leur logement en vue de l'avancée en âge : 162 bénéficiaires d'aides aux travaux, 552 futurs retraités, 887 retraités
 Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022

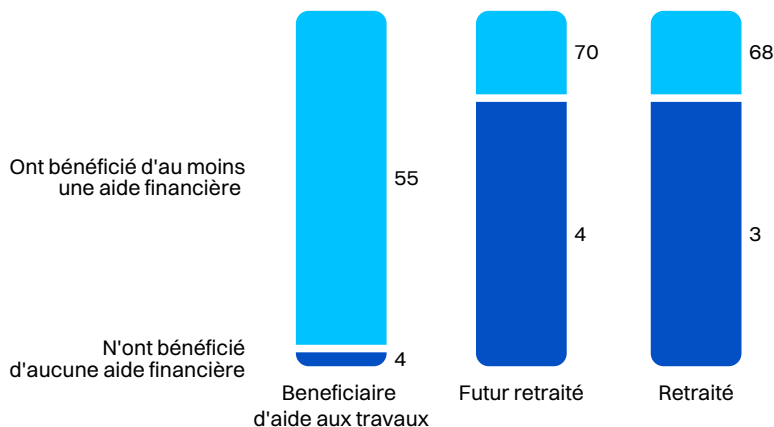
Dans la majorité des cas, les seniors ont entrepris ces travaux sans bénéficier d'une aide financière. Seul un retraité ou futur retraité sur quatre a mobilisé une aide financière, et un sur cinq a bénéficié d'un crédit d'impôt.



Part des seniors ayant bénéficié d'au moins une aide financière (hors crédit d'impôt) pour financer leurs travaux

Avez-vous bénéficié d'une aide financière pour ces travaux?

(APA, PCH, ANAH, Caisse de retraite, aide de la commune/département/région ou autre)

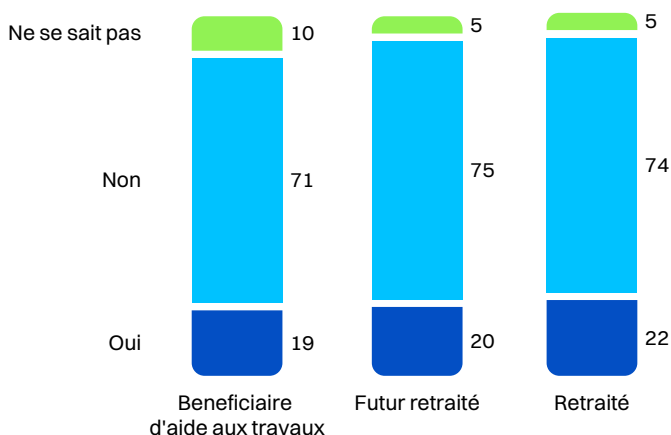


Champ : Personnes qui ont réalisé des travaux d'adaptation dans leur logement en vue de l'avancée en âge : 162 bénéficiaires d'aides aux travaux, 552 futurs retraités, 887 retraités
Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022



Part des seniors ayant bénéficié d'un crédit d'impôt) pour la réalisation de leurs travaux

Avez-vous bénéficié d'un crédit d'impôt pour la réalisation de ces travaux ?



Champ : Personnes qui ont réalisé des travaux d'adaptation dans leur logement en vue de l'avancée en âge : 162 bénéficiaires d'aides aux travaux, 552 futurs retraités, 887 retraités
Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022

Quant aux bénéficiaires d'aides aux travaux, ils ont principalement mobilisé les aides de l'ANAH (80%) et des caisses de retraite (75%), loin devant les aides du département (39 %) et de la région (29%).



Canaux d'information et actions de sensibilisation

L'assurance retraite, les pairs et les acteurs de proximité, canaux privilégiés d'information

Les seniors insistent sur la nécessité **d'identifier les sources fiables** pour obtenir des informations à la fois sur les aides spécifiques auxquelles ils peuvent prétendre (Aide ANAH, aide du département, les caisses de retraite, déduction d'impôt etc.), **sur les démarches à suivre**, mais également sur la possibilité de bénéficier d'un **accompagnement** dans la gestion des dossiers de demande.



Je me sens un peu paumée, je ne sais pas vers quel organisme me tourner. C'est difficile de trouver une solution quand on est seule, je me sens très isolée. »

F., 74 ans, dpt 59



Ce n'est pas clair du tout, il y a une multitude de primes, on a affaire à 36 organismes différents ! »

F., 66, dpt 37, vit seule

L'identification des sources institutionnelles, voire d'un portail centralisant les informations simplifierait la mise en œuvre d'un projet de travaux. Un interlocuteur direct permettrait aussi de dépasser les réticences ou les réserves vis-à-vis d'un outil informatique estimé moins pertinent pour assurer le suivi d'un dossier.

« Fluidifier l'information, créer quelque chose de fluide, accessible, où on ait vraiment des informations, une publicité gouvernementale, à condition qu'au bout ce soit facile d'accès pour tous ! Avoir quelqu'un au bout du fil et un suivi avec quelqu'un qui peut vous rappeler. »

F., 66 ans, dpt 37

Lors des entretiens qualitatifs, l'assurance retraite est identifiée comme acteur légitime pour communiquer sur l'adaptation du logement au bien vieillir. Le site internet de l'assurance retraite (cité par 26% des retraités et 25% des futurs retraités) et les caisses de retraite (21 et 20%) constituent d'ailleurs les premières sources mobilisées pour s'informer des aides financières.

Un retraité sur dix (10%) considère que la constitution du dossier de retraite serait le meilleur moment pour être sensibilisé à l'adaptation de son logement.

Les ateliers proposés sur le Bien vieillir semblent bien se prêter à la problématique de l'adaptation du logement, (au même titre que l'alimentation, l'activité physique...), l'occasion de montrer la palette des solutions possibles et les aides mobilisables, et de rappeler la nécessité de faire appel à des artisans agréés. Comme l'évoque cette jeune retraitée.

« Des ateliers pourraient être proposés par la Caisse nationale de l'Assurance retraite sur les aides. »

F., 62 ans, dpt 75, en couple

L'entourage familial est également source d'information sur les aides financières (20% se sont informés par ce biais). Les seniors interrogés se montrent particulièrement favorables aux **témoignages de pairs ou de pairs accompagnés de leurs proches** notamment sous forme de **vidéo** mettant en scène plusieurs situations de vie auxquelles tout individu peut être confronté, et associant différents profils d'acteurs (artisan, professionnel du médico-social, ergothérapeute...).

Il s'agirait de témoigner sur les différentes étapes de la prise de conscience des risques : du diagnostic des besoins, aux solutions envisagées, les différents intervenants (institution, association, professionnel), les aides financières mobilisées, le vécu des travaux, et l'impact des adaptations sur le quotidien.

Les réticences, les appréhensions pourraient être évoquées, tout en indiquant comment elles ont été dépassées (par l'accompagnement, les aides financières qui ont réduit le reste à charge...), les éléments qui les ont convaincus de passer le cap, **et la satisfaction qu'ils en tirent aujourd'hui, voire le regret de ne l'avoir fait plus tôt**, pour permettre aux plus réfractaires de s'identifier et les rassurer. La durée entre le diagnostic et la réalisation des travaux, permettrait aussi de prendre conscience de la nécessité d'anticiper a minima, notamment pour les locataires.

Il peut également s'agir de conseils pratiques diffusés sous forme de **tutoriels**. L'enjeu étant de ne pas dramatiser les situations à risque, et d'être pédagogue **sans infantiliser les seniors**.



Il faudrait plusieurs clips. Cela devrait être très visuel et avec une très bonne chute. Visuellement on doit tout comprendre. C'est l'image qui fait avancer l'action. »

Martine, groupe « Les insécurisés prévoyants »

« Donner du vécu avec des personnes ayant vécu ces risques. »

H69Groupe « vulnérables »

« La communication concernant l'adaptation du logement à l'avancée en âge pourrait se faire par des mini-séries mettant en scène la nécessité d'aménager son logement : chute dans les escaliers, fatigue dans la salle de bain, pieds qui se prennent dans un tapis... »

F., 62 ans, Groupe « réfractaires »

« Dynamique et avec de l'humour, les sociétés privées savent le faire pour les montes-escaliers, beaucoup moins pour les prévoyances obsèques. »

H., 66 ans, Groupe « vulnérables »

Les seniors moins à l'aise avec le numérique, privilégient les référents de proximité, tels que la mairie ou le Centre communal d'action sociale (CCAS), cité par 17 % des retraités et 15 % des futurs retraités).

« Je vais m'entourer de conseils prudents comme mon entourage ou les associations ou organismes de personnes âgées ou de PMR, voire avec le CCAS de mairie. Surtout obtenir d'eux des coordonnées d'artisans sérieux et compétents. »

Pascal, H., 69 ans, Groupe « vulnérables »

« Des courriers pourraient être envoyés via la mairie de la commune de résidence pour proposer un diagnostic personnalisé à domicile dès 70 ans. »

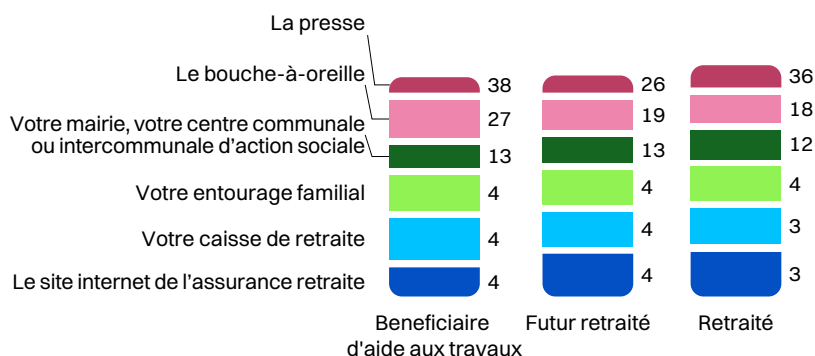
F., 64 ans, dpt 93, vit seule



Source de connaissance des aides

Comment avez-vous connu ces aides ((Aide ANAH, aide du département, les caisses de retraite, déduction d'impôt etc.) ?

Deux réponses possibles (en %)

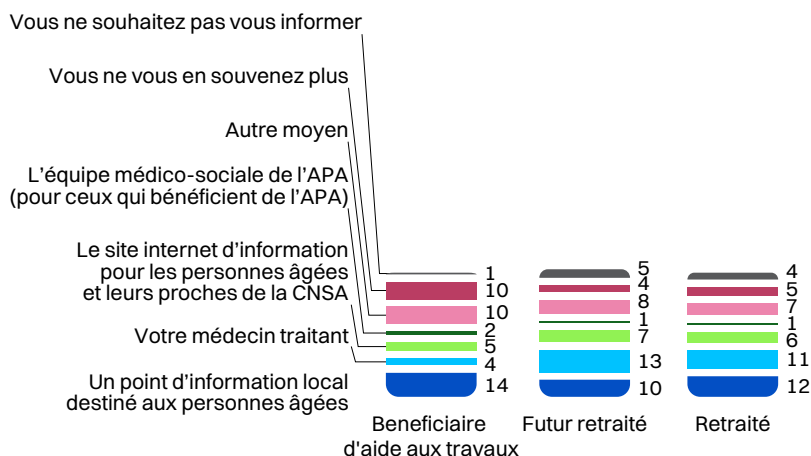




Source de connaissance des aides (suite)

Comment avez-vous connu ces aides ((Aide ANAH, aide du département, les caisses de retraite, déduction d'impôt etc.) ?

Deux réponses possibles (en %)



Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5178 retraités

Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

Lors des entretiens, les seniors plus fragiles sur le plan financier font référence aux travailleurs sociaux.



Des entretiens en face au domicile, par une assistante sociale ou un organisme habilité, ou en passant par les gardiens qui connaissent les habitants. »

H., 65 ans, dpt 94, vit seul

« La SOLIHA, le service social au Mans, ils nous aideront pour trouver des artisans. Et ils s'occupent des aides possibles, avec l'assistante sociale, et vu nos revenus... elle nous accompagne. »

F., 86 ans, dpt 72

Pour les résidents du parc social, **le bailleur** (via les gardiens, les assistants sociaux...) est un acteur incontournable pour sensibiliser les seniors et favoriser l'adaptation du logement.

« (En vue de réaliser les travaux d'adaptation de la salle de bain) « On pourra demander à l'assistante sociale du service social du bailleur. Elle peut nous accompagner pour trouver les artisans, obtenir des aides. »

F., 86 ans, dpt 72, en couple

Gisèle, âgée de 76 ans, a été informée de l'opportunité de disposer d'une aide via l'assistante sociale du bailleur, croisée à plusieurs reprises lorsqu'il y avait des travaux dans les parties communes dans sa résidence. Cela l'a incitée à réaliser les travaux d'adaptation dans sa salle de bain (2 000 euros sur un budget de 8 500€). Le travailleur social a géré sa demande en direct.

Enfin, les entreprises mettent parfois en place, via le service social destiné au personnel, des dispositifs de préparation à la retraite et de sensibilisation aux enjeux liés à la fin de la carrière professionnelle et à l'avancée en âge, **un volet « adaptation du logement » pourrait y être intégré.**

« Le service Economie sociale de la SNCF organise des réunions pour notre tranche d'âge, les plus de 55 ans, des informations sur les aides à l'aménagement du chez-soi. »

F., 58 ans, dpt 69

Les professionnels de santé et plus largement les acteurs du secteur médico-social (aides à domicile), sont également plus à même de connaître les difficultés auxquelles sont confrontées les personnes au quotidien pour préserver leur d'autonomie. Un tiers (32%) des retraités estiment d'ailleurs que le meilleur moment pour être informé en matière de prévention et d'adaptation du logement serait lors d'un souci de santé, d'une hospitalisation ou consultation médicale.

Les plus âgés pensent à des supports médiatiques plus classiques tels que la **télévision**. Quelques seniors alertent toutefois sur la tendance à l'infantilisation de certaines campagnes de sensibilisation. Tandis que les plus jeunes font eux référence aux supports numériques tels que les **réseaux sociaux** (Facebook, Instagram), ou encore YouTube.

« La plupart des seniors sont très conscients du problème même s'ils pensent que peut-être que ça ne leur arrivera pas. Par ailleurs, c'est mon cas, ont-ils été eux-mêmes sensibilisés au problème avec leurs parents ! Par contre, la petite piqure de rappel avec ce genre de spot peut peut-être allumer l'étincelle qui fera qu'ils y penseront un peu plus ! »

H., 63 ans, Groupe « réfractaires »

De l'information numérique à la sensibilisation « immersive »

D'après les résultats de l'enquête en ligne, les formats privilégiés pour être informés en matière de prévention et d'adaptation du logement **sont les sites internet** (30 % des retraités, 32 % des futurs retraités) et le courriel (30 % et 27 %). **Un senior sur cinq reste attaché à l'information par courrier papier (19 % et 18 %)**. Les bénéficiaires d'aides aux travaux (plus âgés et surreprésentés par les femmes), citent plus souvent ce troisième mode d'information.

Les visites de logements adaptés (appartements témoins) permettent par ailleurs de mieux sensibiliser les seniors et leurs proches sur les différentes solutions possibles (au-delà des aménagements de salle de bain), mais aussi de **les rendre plus concrètes, accessibles et donc projectives**. Ces types de visites sont déjà organisées sur certains territoires dans le cadre d'ateliers sur le bien-vieillir, parfois en partenariat avec des bailleurs sociaux.



Faire des maisons témoins pour montrer aux seniors les différentes possibilités d'aménagement, faire déplacer des professionnelles de santé. »

Montrer l'évolutivité des solutions peut aussi dédramatiser la situation, notamment pour les seniors qui se montrent plus réfractaires aux adaptations et éprouvent des difficultés à se projeter dans le vieillissement. Une fonction domotique par exemple peut être envisagée dans un premier temps comme solution de confort.

« Le logement doit être adapté au fur et à mesure de la problématique de la personne, on n'a pas envie de se sentir « vieux » trop vite. Il faut entendre, le moment venu, ce qu'il est nécessaire de faire pour aider la personne vieillissante. »

Fred, H., 67, Groupe « réfractaires »

Pour les caisses de retraite, les entretiens d'évaluation réalisés en amont de la mise en place d'un plan d'aide constituent également des moments privilégiés, pour sensibiliser et informer les seniors, non seulement sur les aides financières mais aussi sur les aides techniques. L'amélioration du confort et la réduction des risques de chute ne nécessitant pas nécessairement de gros investissements.

Il n'y a pas de moment clés clairement identifié par les seniors, au cours des phases qualitatives, pour être sensibilisés à l'adaptation de leur logement pour bien vieillir. En revanche les seniors s'accordent à dire que le fait d'être informé peut faciliter les démarches lors des premières difficultés de mobilités (quels aménagements ou adaptation envisager, quelles ressources mobiliser...).

Certains évoquent l'importance de la répétition des messages.

Dans l'enquête en ligne, les futurs retraités se démarquent, 22 % considèrent que les deux à trois ans suivant la retraite seraient plus appropriés (vs 15 % des retraités).

Les participants aux groupes « Les insécurisés prévoyants » et « Les vulnérables de l'avancée en âge » confirment être la bonne cible de ces communications, tandis « Les réfractaires » considèrent qu'il faut cibler la génération qui les précède. Mais la communication peut aussi être élargie au-delà des seniors, car l'entourage peut également être impliqué dans la décision et l'accompagnement des travaux, notamment lorsqu'il est aidant.

Il n'y a pas non plus de moment bien identifié pour la réalisation des travaux. Un retraité sur cinq (19 %) considère qu'il n'y a pas de « meilleur moment » pour les faire et un sur dix (10 %) estime qu'il faut le faire avant le passage à la retraite. 12 % considèrent que la fourchette 60-65 ans est le meilleur moment, tandis que 18 % identifient la période allant de 65 à 75 ans. Les autres seniors s'inscrivent moins dans une stratégie de prévention : 15 % évoquent l'apparition de soucis de santé ou un retour d'hospitalisation par exemple, tandis que 7 % les envisagent plutôt après 75 ans.

L'étude réalisée pour la Caisse nationale de l'Assurance retraite en 2018 (Alberola et Alii, 2018)^[1] sur les conditions du passage en retraite montre toutefois que l'inquiétude face à la diminution des ressources constitue le principal frein à la projection des futurs retraités, et les recherches d'informations en amont se concentrent essentiellement sur le montant de la pension. S'ils étaient mieux sensibilisés en amont de la retraite, la perspective d'une baisse de revenus pourrait peut-être les inciter à anticiper les travaux.

[1] ALBEROLA E., MAES C. PETIT M. (2018), les jeunes retraités, projection et vécu de la retraite, représentations du bien vieillir.



Les stratégies en matière d'adaptation du logement et de mobilité

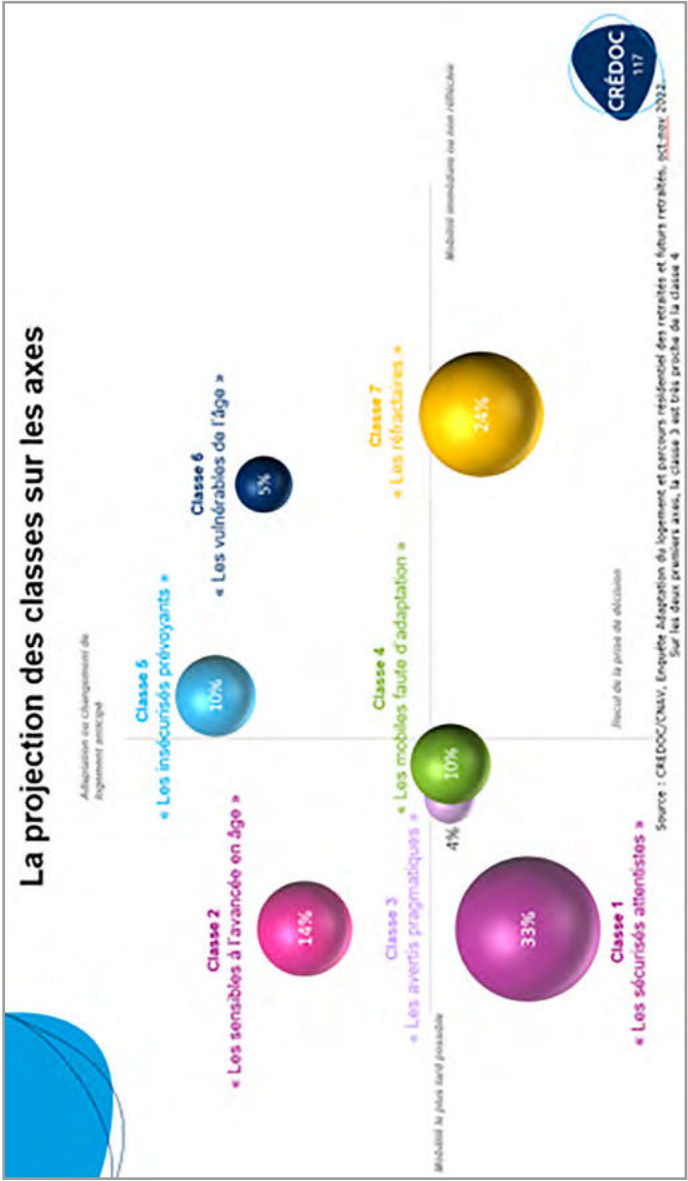
Pour mieux appréhender les différentes composantes du comportement des seniors en matière d'adaptation du logement ou de mobilité résidentielle en prévision du vieillissement, **une typologie^[1] a été élaborée à partir des données issues de l'enquête quantitative.**

Douze variables ont été mobilisées :

- la satisfaction envers leurs conditions de logement, l'attachement au logement actuel, la réalisation de travaux d'adaptation en prévision du vieillissement, les meilleurs moments identifiés pour réalisés les travaux et être informés ;
- la connaissance et l'intérêt pour les différentes formes d'habitat intermédiaire entre le domicile et l'Ehpad, ainsi que le moment le plus opportun pour être informé sur ces différentes formes d'habitat.

Sept groupes d'individus homogènes ayant des caractéristiques proches au sein d'un même groupe ont été identifiés.

[1] Deux méthodes d'analyses ont été mobilisées. Dans un premier temps, l'analyse des correspondances multiple, qui consiste à représenter des individus selon deux axes. En l'occurrence : un premier axe porte sur la façon dont les individus se projettent en termes d'anticipation ou recul de décision au regard de l'adaptation ou changement de logement. Le second axe représente la façon dont les individus projettent une mobilité résidentielle (le plus tard possible, ou immédiate voire non réfléchi). Dans un second temps, la classification ascendante hiérarchique permet de calculer la distance entre deux individus à partir des axes construits, les individus dont les réponses sont proches sont associés à une même classe.



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, enquête adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

« Les sécurisés attentistes » (Classe 1, 33 %)

Plutôt favorisés et en bonne santé, les seniors de cette première classe se montrent particulièrement **satisfaits de leurs conditions de logement** et de leur cadre de vie. Ils sont proportionnellement plus nombreux à ne pas avoir réalisé de travaux et à ne pas en prévoir.

Leur **absence de stratégie** en matière d'adaptation du logement à l'avancée en âge ou en matière de mobilité résidentielle est principalement **axée sur la réaction à la survenue (d'éventuels) problèmes de santé**. Moments où ils seraient d'ailleurs plus réceptifs à l'information.

Ils ont une meilleure connaissance de l'habitat intermédiaire. L'aspect serviciel et qualitatif de l'habitat intermédiaire est un motif principal d'intérêt, mais n'est envisagé qu'à la survenue d'un souci important de santé.

- Ces seniors seraient probablement plus sensibles au diagnostic du logement pour appréhender les solutions envisageables, ainsi qu'aux informations concernant les aides financières pour la réalisation des travaux.
- Concernant l'habitat intermédiaire, ils devraient être plus attentifs à l'accès facilité aux soins et la possibilité de maintenir la mobilisation des services d'aide à domicile, ainsi qu'aux ateliers prévention, activités. Le fait d'avoir la possibilité de bénéficier d'une superficie adaptée (réception de proches, d'espaces communs) devraient également les aider à se projeter dans ce type d'habitat.

« Les sensibles à la prévention de l'avancée en âge » (Classe 2, 14 %)

Plus jeunes et plus favorisés que la moyenne des seniors interrogés, les seniors de cette seconde classe se montrent **plutôt satisfaits de leurs conditions de logement** au regard de leurs conditions de santé. Ils **font toutefois plus souvent état d'un certain nombre d'éléments inadaptés au vieillissement et sont proportionnellement plus nombreux à envisager des travaux.**

Un tiers d'entre eux envisagent d'ailleurs une mobilité à plus ou moins long terme, notamment en vue de résider dans un logement plus adapté à l'avancée en âge.

Particulièrement **mal informés sur les aides à l'adaptation du logement**, ils sont en revanche mieux informés sur les différentes formes d'habitat intermédiaire, pour lesquelles ils font preuve d'un plus grand intérêt (+11 pts au regard de l'ensemble des retraités et futurs retraités).

Ils seraient plus réceptifs à l'information en matière de prévention d'adaptation du logement, dans les deux à trois ans qui suivent l'entrée en retraite.

- Les seniors de cette classe devraient être plus sensibles aux informations concernant les différentes solutions permettant de se maintenir dans leur logement, y compris les aides techniques, les aides financières aux travaux, ainsi que l'accompagnement au diagnostic du logement.
- Au regard de l'habitat intermédiaire, ils devraient être plus sensibles à l'accès aux services partagés.

« Les avertis pragmatiques » (Classe 3, 4 %)

Les seniors de cette troisième classe ont des **profils assez proches de la moyenne** des retraités et futurs retraités interrogés. Il se démarquent toutefois au regard de leur situation économique (sensiblement plus favorisés) et familiale (**plus nombreux à vivre seuls et à ne pas avoir d'enfants**).

Particulièrement attachés à leur cadre de vie, **près d'un tiers envisagent des travaux d'adaptation de leur logement en vue du vieillissement**. Quant à la mobilité résidentielle, elle est plutôt envisagée à long terme pour se rapprocher des transports et des commerces.

Ces seniors **disposent d'une plus grande « expérience » des différentes formes d'habitats intermédiaires**, pour connaître quelqu'un qui y réside ou les avoir visités (notamment lors de recherche d'un hébergement pour un proche). L'intérêt pour ces formes d'habitat pourrait se confirmer **si le besoin d'aide au quotidien se faisait sentir** (vs gros souci de santé). Il n'y a selon eux pas de meilleurs moments pour être informés en matière de prévention et d'adaptation du logement ou sur les différentes formes d'habitat intermédiaire.

- Les avertis pragmatiques, devraient être plus sensibles aux informations concernant les différentes solutions permettant de se maintenir dans leur logement, y compris les aides techniques, les aides financières aux travaux, ainsi que l'accompagnement au diagnostic du logement. Un suivi personnalisé leur permettrait probablement d'engager plus facilement les travaux.
- Au regard de l'habitat intermédiaire, ils devraient plus se laisser séduire par l'accès facilité aux soins et les services partagés.

« Les mobiles faute d'adaptation » (Classe 4, 10 %)

Dans cette classe, **les personnes en couple et les femmes sont surreprésentées**. Les seniors se montrent plutôt autonomes, et ont une moindre propension à solliciter leurs proches.

Leur comportement en matière de réalisation de travaux est proche de l'ensemble des retraités et futurs retraités avec une attention particulière à la rénovation et un peu moins à l'adaptation.

Ils font preuve **d'une meilleure connaissance des différentes formes d'habitat intermédiaire**, et parmi ceux qui sont intéressés, près d'un cinquième **ont déjà engagé des démarches** pour vivre dans ce type de logement.

Ils sont particulièrement réceptifs ou en attente d'information lors d'un changement de situation familiale.

- Les « mobiles faute d'adaptation de leur logement », se montreront plus sensibles aux informations sur les aides, voire l'accompagnement aux démarches (pour solliciter ces aides), ainsi qu'au diagnostic du logement et la mise en relation avec un artisan de confiance.
- La possibilité de bénéficier d'une superficie adaptée aux besoins, d'entretenir leur forme (activités, ateliers de prévention) et de disposer de moments de convivialité choisis sont susceptibles de séduire ces seniors et de les inciter à se projeter vers une forme d'habitat intermédiaire.

« Les insécurisés prévoyants » (Classe 5, 10 %)

Moins favorisés financièrement, les seniors de cette cinquième classe se montrent très attachés à leur logement, et s'inscrivent peu dans un projet de mobilité résidentielle.

Ils sont proportionnellement plus nombreux à avoir effectué des travaux d'adaptation dans leur logement, et à connaître les aides financières.

Au regard de l'ensemble des retraités et futurs retraités, ils font preuve d'un plus grand intérêt pour les différentes formes d'habitat intermédiaire, notamment pour ne pas contraindre leurs proches en cas de problème de santé.

L'approche de la retraite constitue pour eux un moment clé pour recevoir de l'information en matière d'adaptation du logement à l'avancée en âge, et pour engager des travaux d'adaptation.

- Les « insécurisés prévoyants », se montreront plus sensibles à l'accompagnement d'un conseiller dans les éventuels projets d'adaptation du logement (diagnostic, solutions, démarches), ainsi qu'à l'accompagnement pour effectuer les démarches de mobilité. Ils devraient notamment être plus sensibles aux aides financières au déménagement.
- Au regard de l'habitat intermédiaire, ces seniors devraient se montrer plus sensibles à l'opportunité de disposer d'un logement (et des parties communes) adapté(es) au vieillissement. La possibilité de disposer d'une surface adaptée à leurs besoins, et la possibilité d'accueillir leurs proches pourrait également les séduire. Favoriser des moments de répit à leurs aidants au profit de loisirs partagés par exemple pourrait également

retenir leur attention. Par ailleurs ils se montrent particulièrement attachés à la proximité des services, à l'accès facilité aux transports, la possibilité de conserver leur réseau de soins, le fait de résider au sein d'un lieu sécurisé (téléalarme, présence & veille de professionnels, et des pairs).

« Les vulnérables de l'avancée en âge » (Classe 6, 5%)

Cette classe se caractérise par une **surreprésentation de locataires** (près des deux tiers d'entre eux, dont la moitié résident dans le parc social), **et de personnes seules. Les dépenses liées au logement constituant une lourde charge pour plus de la moitié d'entre eux.**

Ils font état d'une **santé plus dégradée et d'un sentiment de solitude** plus prononcé que l'ensemble des retraités et futurs retraités interrogés.

Particulièrement insatisfaits de leurs conditions de logement (évoquant divers éléments inadaptés à leur avancée en âge), ils sont toutefois peu nombreux (en raison sans doute de leur statut résidentiel) à avoir réalisé des travaux d'adaptation dans leur logement (81 % n'en ont pas réalisé et ne prévoient pas de leur faire). Ils sont par ailleurs peu informés sur les aides à l'adaptation du logement.

Ils sont en revanche largement **favorables à une mobilité à court terme**, notamment pour diminuer les dépenses liées au logement.

Ils se caractérisent par une moindre connaissance des différentes formes d'habitat intermédiaire, et semblent enfin plus réceptifs à l'information dans les deux à trois années qui précèdent la retraite.

- Les « vulnérables de l'avancée en âge », pourraient être sensibilisés directement, ou indirectement via les bailleurs, aux aides financières aux travaux, aux aides techniques. L'accompagnement aux démarches pour solliciter les aides, et l'opportunité de bénéficier d'aide financière au déménagement devaient également les aider à engager des travaux (ou faire la demande).
- L'organisation de visites des différentes formes d'habitat à proximité de leur domicile, leur permettrait de découvrir différents atouts auxquels ils semblent sensibles : la sécurisation des lieux (téléalarme, présence et veille de professionnels et de pairs) ; le confort des logements, avec des superficies adaptées aux besoins. Le cadre de vie, la proximité des services, l'accès facilité aux transports et aux soins constituent d'autres points d'attention. Enfin, ils pourraient être séduits par l'opportunité de participer aux activités de prévention maintenir voire d'accéder à différents loisirs, et de maintenir (voire retrouver) une vie sociale.

« Les réfractaires » (Classe 7, 24 %)

Sensiblement **plus âgés** que l'ensemble des retraités et futurs retraités interrogés, les comportements des seniors de cette classe en matière de travaux sont proches de la moyenne.

En revanche ils sont **nettement moins nombreux à envisager une mobilité résidentielle**. En réponse à l'expression des fragilités de l'âge, **seule l'adaptation du domicile est envisagée**. Ils ont par ailleurs une moindre connaissance des différentes formes d'habitat intermédiaire et se montrent **particulièrement réfractaires à l'idée d'y emménager**.

Bien qu'ils soient moins bien informés des dispositifs d'aides aux travaux, **ils ont peu d'attentes en termes d'information, ou encore d'accompagnement.**

- Les seniors de cette catégorie auraient particulièrement besoin d'être sensibilisés aux « risques » associés à un logement inadapté et aux solutions envisageables pour adapter leur logement à l'avancée en âge. Un accompagnement avec un diagnostic du logement, des conseils personnalisés, serait d'autant plus incitatif pour ce profil de seniors.
- Cette cible pourrait également faire l'objet d'un accompagnement à la réflexion vers un parcours résidentiel adapté. En valorisant les atouts des habitats intermédiaires auxquels ils sont sensibles tels que le confort, l'adaptation des logement (et donc la réduction des risques). Il semble notamment important de les aider à se repérer parmi les différentes formes d'habitat pour distinguer ceux qui relèvent du secteur médico-social (établissement public), et ceux qui relèvent du secteur lucratif.

Annexes

Caractéristiques des 7 classes de la typologie



Classe 1

Les caractéristiques socio-démographiques

Des seniors plutôt favorisés

- 65 % sont titulaires d'un diplôme supérieur au bac (+7 pts/moyenne des retraités et futurs retraités)
- **78 % (+5) sont propriétaires**
- 72 % (+9) considèrent que leurs dépenses liées au logement supportables sans difficulté, voire négligeables

Plutôt autonomes, en bonne santé et peu isolés

- 82 % (+3) ne se considèrent pas limités (depuis moins de 6 mois) à cause d'un problème de santé
- 59 % (+8) ne reçoivent pas d'aide des proches et lorsqu'ils reçoivent une aide, celle-ci est moins fréquente.
- Une plus grande propension à **mobiliser l'aide de professionnels** 77 % (+6), dont 34 % (+4) depuis plus de 5 ans
- **Une plus grande aptitude à adopter les gestes pour bien vieillir** : 84 % (+4), dont une activité physique régulière, 89 % (+4) sortent et voient du monde
- 74 % (+5) **se sentent rarement, voire jamais, seuls**

Le rapport au logement

Très satisfaits de leurs conditions de logement

- 65 % sont tout à fait satisfaits du logement occupé actuellement (+6), et 48 % de leur cadre de vie (+4)
- 90 % (+4) considèrent leur logement comme adapté à leurs besoins et à ceux membres du foyer

Des seniors peu enclins à la mobilité, à moins d'une dégradation de leur état de santé

- 41 % (+6) déclarent qu'il leur serait plutôt difficile de vendre ou de quitter leur logement actuel
- 76 % (+5) pensent rester encore de nombreuses années dans leur logement
- Les personnes qui ne pensent pas pouvoir rester dans leur logement encore de nombreuses années (6%), le justifient notamment par le risque de voir leur état de santé se dégrader (+8)

Des stratégies de mobilité résidentielle notamment motivées par un logement adapté au vieillissement

- 61 % (+6) ne souhaitent pas déménager : 75 % (+4) considérant que leur logement leur convient parfaitement (au regard de la taille ou en termes d'adaptation à leur état de santé)
- 26 % (-5) envisagent changer de logement à plus ou moins long terme : parmi eux, 70 % (+9) sont motivés pour avoir un logement plus adapté à l'avancée en âge, et 35 % pour avoir un logement plus petit (+5)
- 30 % ont déménagé il y a moins de 10 ans (-2) : dont 25 % pour bénéficier d'un meilleur environnement (+6)

La réalisation de travaux d'adaptation

Des travaux principalement motivés par des problèmes de santé

- **70 % (+8) n'ont pas réalisé de travaux et ne prévoient pas de le faire :**
 - Parmi les 23 % dont le logement aurait besoin de travaux d'adaptation :
 - 66 % (+21) ne les ont pas faits car ils ne ressentent pas le besoin de les faire actuellement, et 14 % ne savent pas de quels travaux leur logement aurait besoin (14 %) +4
 - 52 % (+16) seraient incités à faire des travaux lors d'un problème de santé du senior ou d'un membre du foyer
- **36 % (+23) pensent que le meilleur moment pour effectuer les travaux est suite à un souci de santé, à une consultation chez le médecin, une hospitalisation**

La connaissance et l'intérêt pour les habitats intermédiaires

L'habitat intermédiaire plutôt envisagé lors de la dégradation de l'état de santé et valorisé pour l'aspect qualitatif et « serviciel »

- 81 % connaissent de nom au moins un type d'habitat (+9)
- **Un intérêt plus prononcé pour les différentes formes d'habitat intermédiaire pour plus tard :** Résidence autonomie 45 % (+7), résidences services 36 % (+7), MARPA 39 % (+6), béguinage 33 % (+5), habitat intergénérationnel 35 % (+5)
- Ils portent un plus **grand intérêt au fait de disposer de son propre espace** 72 % (+7), ou encore à **l'accès aux services partagés** 28 % (+6)
- **63 % (+8) se disent intéressés pour emménager dans ce type d'habitat**

- **54 % (+7) seraient plus particulièrement incités à y emménager en cas de problèmes de santé importants**
- 67 % (+17) considèrent que le meilleur moment pour envisager d'emménager en habitat intermédiaire est la dégradation des capacités physiques et cognitives

Les attentes en matière d'information

Des seniors particulièrement sensibles à l'information lors d'un souci de santé

- La grande majorité considèrent que **le meilleur moment pour être informé est suite à un problème de santé, une consultation médicale ou une hospitalisation, que ce soit :**
 - en matière de prévention et d'adaptation du logement (89 % +55) ;
 - ou en matière d'habitat intermédiaire 94 % (+49).
- 50 % (+6) souhaiteraient recevoir de l'information sur la prévention des effets du vieillissement
- Ils montrent en revanche **un faible intérêt pour des conseils personnalisés d'adaptation du logement** : 82 % (+4) se disent plutôt pas intéressés. Parmi ceux qui seraient intéressés : leurs attentes portent davantage sur le diagnostic et la bonne compréhension de leurs besoins (30 % +6)
- Pour être informés en matière de prévention et d'adaptation du logement ils privilégient **plus que les autres seniors l'information par e-mail (32 % +3)**



Classe 2

Les caractéristiques socio-démographiques

Des seniors plus jeunes et plus favorisés que la moyenne

- 53 % ont moins de 67 ans (+9 pts/la moyenne des retraités et futurs retraités) : dont 13 % ont moins de 62 ans (+4), et 52 % ont entre 63 et 67 ans (+5)
- 68 % (+10) sont titulaires d'un diplôme supérieur au bac
- 77 % (+4) sont propriétaires (81 % avec les accédants +6)

Le rapport au logement

Plutôt satisfaits de leurs conditions de logement, ils sont toutefois proportionnellement plus nombreux à mentionner des éléments inadaptés à l'avancée en âge

- 39 % (+6) se déclarent assez satisfaits de leur logement et 53 % (+5) plutôt satisfaits de leur cadre de vie. Parmi ceux qui ne sont pas satisfaits, 32 % pointent notamment le manque de services publics (+6)
- Ces seniors sont proportionnellement plus nombreux à citer des éléments inadaptés à l'avancée en âge : la présence d'escaliers ou de marches 51 % (+8 pt), l'accès à la baignoire 30 % (+6), des fenêtres, stores, portails difficiles à fermer 19 % (+4), une hauteur des meubles ou des placards inadaptée 17 % (+5)
- 44 % déclarent que leur logement nécessite des travaux rénovation (+8), 30 % (+5) qu'il est difficile à chauffer 30 % +5, et 19 % (+4) qu'il est trop grand, 32 % n'ont plus l'utilité d'une voire plusieurs pièces dans le logement (+7)

Un tiers envisagent une mobilité à moyen ou long terme, notamment pour avoir un logement plus adapté au vieillissement

- **32 % (+11) envisagent déménager à plus ou moins long terme** (16% dans les 5 prochaines années, 17% dans plus longtemps), **dont 69% pour avoir un logement plus adapté à l'avancée en âge (+8)**
- 32 % ont emménagé dans leur logement actuel depuis moins de 10 ans (idem moyenne) ; pour 30% d'entre eux (+6), il s'agissait d'avoir un logement plus adapté à l'avancée en âge et à leur besoins, 25 % (+4) ont souhaité changer de région, et 11 % (+4) de statut résidentiel

56% considèrent que pour bien vieillir au domicile il faut avoir un logement adapté à l'avancée en âge (+8)

La réalisation de travaux d'adaptation

Des seniors proportionnellement plus nombreux à prévoir des travaux d'adaptation au vieillissement

- **35 % (+13) n'ont pas réalisé les travaux d'adaptation mais prévoient de le faire**
- 17 % ont fait des travaux d'adaptation (+2), dont 82 % (+10) par anticipation de l'avancée en âge, et 30 % (+8) ont bénéficié d'un crédit d'impôt
- 47 % n'ont ni réalisé ni prévu de travaux d'adaptation (-14) : parmi eux **34 % (+11) estiment que leur logement en aurait besoin**
 - 42 % aurait besoin d'une douche (+5), de l'aménagement d'une pièce au rez-de-chaussée (28% +6), d'un déclenchement automatique de l'éclairage (19%, +4)
 - 50% considèrent le coût trop élevé comme frein à la réalisation des travaux (+8 pts), 21 % citent la complexité des démarches (+9), et 23 % redoutent l'ampleur du chantier (+4)

Des seniors particulièrement mal informés sur les aides à l'adaptation du logement

- 71 % (+7) ne connaissent pas l'aide à l'adaptation du logement de la Caisse nationale de l'Assurance retraite, 76 % (+7) le kit prévention, et 55 % l'APA +4
- Ils sont sensiblement plus nombreux à souhaiter recevoir de l'information sur l'adaptation du logement (24 % +3)
- 35 % (+7) seraient incités à faire des travaux si le coût était moins important, 29 % (+7) s'ils pouvaient bénéficier d'un diagnostic des travaux à faire et 28 % (+7) s'ils étaient informés des aides

La connaissance et l'intérêt pour les habitats intermédiaires

Une meilleure connaissance des différentes formes d'habitat intermédiaire que la moyenne des seniors

- La dégradation des capacités physiques et cognitive constituerait le meilleur moment pour envisager emménager dans un habitat intermédiaire 57 %, (+7)
- 77 % connaissent de nom au moins un type d'habitat (+6)

Un intérêt porté pour les différentes formes d'habitat intermédiaires pour « plus tard »

- 66 % (+11) se déclarent intéressés pour emménager vers un de ces modes d'habitat intermédiaires

Avec un intérêt plus prononcé pour l'accès aux services partagés 28 % (+6)

Les attentes en matière d'information

Plus sensibles à l'information dans les 2 à 3 ans qui suivent la retraite

- Les meilleurs moments pour **envisager les travaux** : entre 60 et 65 ans dans les premières années de la retraite 36 % (+22), ou entre 65 et 75 ans : 31 % (+14)
- Les 2 à 3 ans qui suivent la retraite seraient le meilleur moment pour être informé en matière de prévention et d'adaptation du logement (88%+69), mais aussi sur les modes d'habitats intermédiaires (60% +48)
- 33 % d'entre eux (+4) privilégient l'e-mail comme canal d'information en matière de prévention et d'adaptation du logement



Classe 3

Les caractéristiques socio-démographiques

Sensiblement plus âgés et plus favorisés que la moyenne des seniors, ils semblent sensiblement plus fragiles du point de vue de leur situation familiale

- 45 % sont âgés de 68 à 75 ans (+4 pts au regard de l'ensemble des retraités et futurs retraités interrogés)
- 65 % sont titulaires d'un diplôme supérieur au bac (+7)
- **35 % vivent seuls (+4), 14 % n'ont pas d'enfant (+3)**
- 83 % sont propriétaire ou accédants (+7), dont 10 % sont accédants à la propriété (+5)
- 60 % +7 considèrent que les charges liées au logement sont supportables sans difficulté

Le rapport au logement

Des seniors particulièrement attachés à leur cadre de vie et peu isolés

- 63 % se déclarent tout à fait satisfaits du logement (+3)
- 56 % ne peuvent envisager de vivre dans un autre logement que le leur (+8), 53 % sont très satisfaits du cadre de vie (+8), et 92 % sont attachés au cadre de vie (+9)
- 33 % échangent plusieurs fois par jour avec proches (+4), 75 % souffrent rarement si ce n'est jamais d'un sentiment de solitude (+6)

Une mobilité envisagée à long terme

- 16 % (+4) envisagent changer de logement dans un délais supérieur à cinq ans

La réalisation de travaux d'adaptation

Proportionnellement plus nombreux à prévoir des travaux d'adaptation du logement

- 31 % n'ont pas réalisé de travaux d'adaptation mais prévoient de le faire (+9)
- 18 % ont réalisé des travaux d'adaptation à l'avancée en âge (+3)
- 50 % n'ont pas réalisé de travaux et ne prévoient pas de le faire (-12)

Une mobilité résidentielle envisagée pour améliorer l'accès aux transports, commerces...

- 16 % envisagent changer de logement à long terme (+4) : notamment pour avoir un meilleur environnement (transports, commerce, sécurité) 41 %, (+7)

- 37 % vivent depuis moins de 10 ans dans le logement actuel (+6) : parmi eux, 38 % ont déménagé pour avoir un logement adapté à l'avancée en âge (+9)

La connaissance et l'intérêt pour les habitats intermédiaires

Une plus grande « expérience » des différentes formes d'habitat intermédiaire pour les avoir visités, ou encore connaître une personne qui y réside

- 79 % (+8) connaissent de nom au moins un type d'habitat intermédiaire
- Modes de connaissance de ces formes d'habitat : via la presse 36 % (+5), la famille, les amis, des connaissances 33 % (+3), lors de recherche d'un hébergement pour un proche 22 % (+7)

Un intérêt pour l'habitat intergénérationnel si le besoin d'aide dans la vie quotidienne se faisait sentir

- Parmi les principales raisons qui inciteraient à emménager en habitat intermédiaire : le besoin d'aide dans la vie quotidienne 32 % (+7)
- Ces seniors se montrent plus particulièrement intéressés par l'habitat intergénérationnel (35 % +5)

Les attentes en matière d'information

S'ils font preuve d'une meilleure connaissance des aides, ils portent un plus grand intérêt au suivi personnalisé de leurs éventuels projets d'adaptation

- 51 % connaissent au moins une des 4 aides aux travaux d'adaptation citées (+4)
- 24 % souhaiteraient recevoir de l'information sur adaptation du logement (+3)

- 7 % se montrent très intéressés pour qu'un conseiller suive personnellement leur projet d'adaptation du logement (+3)
- Parmi les sources d'informations sur les aides, 19 % (+12) évoquent le bouche-à-oreille, 16 % les points d'information locaux destinés aux personnes âgées (CLIC, Pôle Info Seniors, Maison départementale de l'autonomie, etc.) (+4)
- Ils ont tendance à considérer qu'il **n'y a pas de meilleur moment** :
 - **ni pour** réaliser les travaux 28 % (+26) ;
 - **ni pour être informés** en matière de prévention et d'adaptation du logement (**52 % +50**), ou encore sur les différentes formes d'habitat intermédiaire 28 % (+27).



Classe 4

Les caractéristiques socio-démographiques

Une surreprésentation des femmes et des seniors en couple

- **53 % sont des femmes** (+4 pts au regard de l'ensemble des retraités et futurs retraités interrogés)
- 64 % sont âgés de 68 ans et plus (+9) (68 à 75 46 % (+5), 76 ans et plus 18 % (+4))
- 45 % sont tout au plus titulaires d'un diplôme inférieur au bac (+3)
- 78 % vivent en couple (+13), 16 % sont veufs.ves (+4)
- 74 % sont propriétaires (+5)

Des seniors plutôt autonomes

- 50 % sortent de chez eux, presque tous les jours (+3), 45 % sont en contact avec des proches presque tous les jours (+4)
- 58 % ne reçoivent pas d'aide des proches (+7)

Le rapport au logement

Une grande satisfaction au regard du logement

- 66% se disent tout à fait satisfaits de leur logement (+6)
- 76% pensent y rester encore de nombreuses années (+5) :
58% d'entre eux considérant leur logement comme adapté à l'avancée en âge (+3)
- 37% considèrent qu'il serait plutôt difficile de vendre ou quitter leur logement (+3)

Lorsque la mobilité résidentielle est envisagée, il s'agit plutôt de réduire la taille du logement

- 27% (-2) envisagent changer de logement
- Motifs de déménagement : avoir un logement plus petit (40% +10)

La réalisation de travaux d'adaptation

Une propension à faire ou prévoir des travaux, proche de l'ensemble de retraités et futurs retraités interrogés

- 61% ont déjà fait les travaux de rénovation (+4)
- 17% ont déjà réalisé des travaux d'adaptation (+1), dont 56% volets roulants électriques (+9)
- 22% n'ont pas fait de travaux d'adaptation mais prévoient de les faire (-1), dont 20% dans un délai supérieur à 5 ans (+9)
- 62% n'ont ni fait ni prévu de travaux d'adaptation (part proche de la moyenne) :
 - Parmi eux 71% n'en n'auraient pas besoin (+5)
 - Parmi ceux dont le logement aurait besoin de travaux d'adaptation : 45% ne les ont pas faits en raison d'un coût trop élevé (+4)
 - 21% seraient incités à faire ces travaux si un artisan de confiance leur était recommandé (+4)

La connaissance et l'intérêt pour les habitats intermédiaires

Une meilleure connaissance des différentes formes d'habitat intermédiaire, avec pour certains des démarches engagées pour y emménager

- 76 % (+4) connaissent de nom au moins un type d'habitat
- Connait (de nom, ou connaît une personne qui y réside ou a déjà visité) : une résidence autonomie 67 % (+3), une résidence service 65 % (+3), une MARPA 35 % (+4)
- **63 % (+8) se montrent intéressés pour emménager vers au moins un de ces modes d'habitat intermédiaire**
 - Parmi ceux qui sont intéressés par une de ces formes d'habitat : 21 % ont engagé des démarches pour y vivre (+6)
- Se montrent intéressés pour emménager plus tard en MARPA (39 % +6), en habitat intergénérationnel (34 % +4)

Les attentes en matière d'information

Des seniors plus réceptifs à l'information lors d'un changement de situation familiale

- le changement de situation familiale est le meilleur moment pour :
 - réaliser les travaux (20 % +19) ;
 - être informé en matière de prévention et d'adaptation du logement (57 % +52) ;
 - être informé sur les modes d'habitat intermédiaire (68 % +61).
- 48 % aimeraient recevoir de l'information sur les effets du vieillissement (+4), 13 % sur l'isolement social (+4)



Classe 5

Les caractéristiques socio-démographiques

Des seniors moins favorisés financièrement

- 46 % (+4) sont tout au plus titulaire d'un diplôme inférieur au bac 46 %
- 35 % (+4) vivent seuls
- 10 % sont accédants (+3)
- Les dépenses liées au logement constituent une lourde charge pour 35 % d'entre eux (+7)

Le rapport au logement

Très attachés à leur logement

- 38 % (+4) se déclarent assez satisfaits de leur logement
- 59 % (+4) n'envisagent pas changer de logement
- 29 % (+4) déclarent qu'il leur serait très difficile de vendre ou de quitter leur logement actuel

Ils semblent moins s'inscrire dans un projet de mobilité

- 70 % (proportion proche de la moyenne) **pensent rester dans leur logement encore longtemps**, et le justifient leur réponse comme suit :
 - 61 % (+7) le considèrent comme adapté à l'avancée en âge ;
 - 32 % (+7) n'ont pas les moyens financiers de déménager ;
 - 25 % (+4) considèrent que les démarches pour changer sont compliquées.
- **59 % +4 ne souhaitent pas déménager :**
 - 13 % (+5) n'ont pas les moyens financiers de déménager

- 23 % (-6) envisagent déménager : parmi les motifs évoqués :
 - le rapprochement des enfants (24 % +5) ;
 - avoir un meilleur environnement, transports, commerce... (39 % +5).
- 31 % résident dans leur logement actuel depuis moins de 10 ans (une proportion proche de la moyenne). Parmi les motifs de déménagement antérieur :
 - **34 % (+5) ont souhaité avoir un logement adapté à l'avancée en âge ;**
 - 30 % (+4) pour diminuer les dépenses de logement.

La réalisation de travaux d'adaptation

Une plus forte propension à anticiper des travaux d'adaptation, et une meilleure connaissance des aides

- **27 % (+12) ont réalisé des travaux d'adaptation dans leur logement**
 - Parmi eux, **83 % (+11) ont réalisé ces travaux par anticipation de l'âge**
- 24 % n'ont pas réalisé de travaux, mais prévoient de le faire (proportion proche de la moyenne)
- **48 % (-13) n'ont pas fait de travaux d'adaptation et ne prévoient pas de le faire :**
 - 35 % (+12) déclarent que leur logement en aurait besoin :
 - dont : 42 % de l'installation douche (+5), 19 % du déclenchement automatique d'éclairage (+4), 17 % d'un rehausseur de toilettes +5, 16 % d'une rampe d'escalier 16 % (+3), 13 % de prises à hauteur adaptée (+4).
 - Motif de non réalisation des travaux :
 - 51 % (+10) évoquent un coût trop élevé ;
 - 22 % (+4) ne pas avoir l'autorisation pour les faire (locataire).

- 42 % (+14) seraient incités à faire les travaux si le coût était moins important, et 26 % (+5) s'ils avaient plus d'information sur les aides.
- **52 % (+5) connaissent au moins une aide**, parmi eux 25 % (+4) ont été informés par leur caisse de retraite

La connaissance et l'intérêt pour les habitats intermédiaires

Un intérêt pour l'habitat intermédiaire, notamment pour ne pas contraindre leurs proches

- Une meilleure connaissance des formes d'habitat intermédiaire : Part des personnes qui connaissent (de nom, ou connaissent une personne qui y réside ou a déjà visité) : une résidence autonomie 67 % (+3), une résidence service 66 % (+3), MARPA 36 % (+5), béguinage 37 % (+4), Colocation pour personnes âgées 56 % (+4), accueil familial 58 % (+6)
- 60 % (+5) se disent intéressés pour emménager vers un de ces modes d'habitat :
 - Parmi les critères d'intérêt envers l'habitat intermédiaire : L'accès aux soins infirmiers, médicaux (29 % +3). **Être dans un environnement sécurisé (26 % +5)**
 - Le meilleur moment pour emménager dans un habitat intermédiaire : aux premiers signes de l'âge et de ses fragilités (13 % +6)
 - Parmi les raisons qui inciteraient à y aller : **ne pas contraindre ses proches en cas de problème de santé 61 % +7**

Les attentes en matière d'information

Des seniors plus réceptifs à l'information à l'approche de la retraite... et particulièrement intéressés par le suivi d'un conseiller lors des éventuels projets d'adaptation du logement

- Les meilleurs moments pour :
 - **réaliser les travaux** : entre 60 et 65 **avant la retraite** (21% +12), avant 60 ans (13%+7), ou dans les 1ères années retraite (21% +7)
 - être informé en matière de prévention et d'adaptation du logement en vue du vieillissement : lors de la constitution du dossier de retraite 82% +73
 - être informé sur ces modes d'habitats intermédiaires : **lors de la constitution du dossier de retraite** 66% +59
- Les canaux d'information privilégiés pour être informés en matière de prévention et d'adaptation du logement : le courrier papier 22% (+3), mail 32% (+2)
- 31% (+9) se montrent intéressés par le suivi d'un conseiller dans les éventuels projets d'adaptation du logement
 - Parmi leurs attentes envers cette personne référente : l'accompagnement pour trouver et mettre en place les aides et services répondant à vos besoins 40% (+5)
- En termes d'information sur le « bien vieillir », 35% (+4) seraient intéressés pour recevoir de l'information sur la prévention des troubles de la mémoire



Classe 6

Les caractéristiques socio-démographiques

Une sur représentation de personnes seules, de futurs retraités et de locataires

- 47% ont moins de 67 ans (+3), les retraités sont sous représentés (89% -6 pts)
- 48% vivent seuls (+17)
- 56% ont tout au plus un diplôme inférieur au bac (+14)
- **63% sont locataires (+43) dont 29% dans le parc social (+20)**, 63% résident en appartement (+34)
- 54% résident dans une agglomération de 100 000 habitants ou plus (+12)
- **59% d'entre eux considèrent que les dépenses liées au logement constituent une lourde charge (+28) : dont 15% une très lourde charge (+12)**

Un état de santé plus dégradé et un sentiment de solitude particulièrement prononcé

58% font état d'un mauvais voire très mauvais état de santé (+15), et dégradé au regard de l'année précédente (plutôt ou beaucoup moins bon 28%, +14)

- Ils se disent plus souvent limité que la moyenne en raison de leur santé : en raison d'un handicap ou d'une maladie 27% +15, pour les déplacements extérieurs 22% +10, et dans le domicile 5% +3
- 12% +3 reçoivent régulièrement l'aide de proches ou professionnels pour accomplir des tâches ménagères

- **28 % se sentent seuls (souvent ou presque tous les jours +19 pts)**
- 11 % se disent très souvent inquiets à l'idée de vieillir (+5), notamment en raison des difficultés financières (12 % +8) et du poids qu'ils pourraient représenter pour leurs proches (13 % +3)

Le rapport au logement

Des seniors particulièrement insatisfaits de leurs conditions de logement, notamment au regard de leur état de santé

- **69 % se déclarent insatisfaits de leur logement (+62) :**
 - Parmi les motifs avancés : un logement nécessitant des travaux de rénovation 63 % +26, difficile à chauffer 58 % +33, bruyant 41 % +32, logt sombre 25 % +18, **inadapté à la santé +21**, trop grand 20 % +6,
- 64 % (+49) déclarent qu'il ne leur serait pas du tout difficile de quitter leur logement
- **Parmi les éléments inadaptés à l'avancée en âge** (tous les éléments proposés sont surreprésentés) : baignoire 37 % (+13), fenêtres ou stores difficiles à fermer 37 % (+22), sol inadapté 24 % +17, prises inaccessibles 21 % (+12), porte lourde 12 % (+8)...

Favorables à un projet de mobilité à court terme

- **82 % (+75) déclarent envisager changer de logement dès que possible**
 - 32 % pour être dans un logement moins cher (+13),
 - 16 % pour changer de région (+4)
- **65 % ne pensent pas rester dans leur logement encore de nombreuses années (+55)**

Parmi les raisons pour lesquelles ils ne pensent pas rester dans le logement :

- Le logement a besoin de travaux importants de rénovation (43 % +12),
- **le senior a des problèmes financiers pour entretenir le logt 43 % +11, ou a des problèmes de santé incompatibles avec le logement 30 % +10**, ou encore a des difficultés au quotidien pour rester seul ou avec conjoint, 25 % +11
- 83 % (+13) aimeraient à moyen terme déménager pour un nouveau cadre de vie
- **54 % (+48 pt) ne sont pas satisfaits de leur cadre de vie** (dont 18 % pas du tout satisfaits +17)
- Cette insatisfaction s'explique notamment par un accès peu facilité à l'offre de service située à proximité du domicile 28 % +13
- En tête des freins au déménagement : le manque de moyens financiers pour déménager, la complexité des démarches pour changer de logement
- **49 % résident dans leur logement depuis moins de dix ans (+17)**
 - Parmi eux 29 % l'ont fait pour diminuer le coût et les dépenses liées au logement (+4)

La réalisation de travaux d'adaptation

Une faible propension à réaliser et prévoir des travaux (63 % sont locataires)

- **83 % (+21) n'ont pas réalisé de travaux et ne prévoient pas de le faire**
 - 41 % déclarent que leur logement aurait besoin de travaux de rénovation +29, et
 - 31 % déclarent que leur logement aurait besoin de travaux de d'adaptation +8 :

- dont installation d'une douche 45 % +8, volet roulant électrique 31 % +6, marche ou revêtement de sol antidérapant 26 % +14, déclenchement automatique de l'éclairage 21 % +6, prise à hauteur adaptée 16 % +7
- Parmi les motifs pour lesquels les travaux d'adaptation n'ont pas été réalisés :
 - **Le coût trop élevé 55 % +14**, et le fait de **ne pas y être auto-risé** (locataire) 43 % +25
- Parmi les **éléments qui inciteraient à faire les travaux** :
 - un cout moins important 34 % +6,
 - plus d'information sur les aides 25 % +4,
 - des démarches simplifiées 13 % +3

La connaissance et l'intérêt pour les habitats intermédiaires

Une moindre connaissance des différentes formes d'habitat intermédiaire

- 42 % ne connaissent aucune forme d'habitat intermédiaire (+17),
- Part des seniors qui ne connaissent pas : la résidence autonomie 47 % +17, la résidence services 50 % +20, la MARPA 73 % +12, le béguinage 71 % +12, l'habitat intergénérationnel (60 % +18), la colocation pour personnes âgées (57 % +17), l'accueil familial (55 % +15)
- Le meilleur moment pour emménager dans un habitat intermédiaire : aux premiers signes de l'âge et de ses fragilités (16 % +10)
- Parmi les critères d'intérêt pour l'habitat intermédiaire : la proximité des services 43 % (+8), l'environnement sécurisé 24 % +3, la proximité des transports 13 % (+4)

Parmi les raisons qui inciteraient à y emménager en habitat intermédiaire : avoir une sécurité au quotidien 30 % (+9), le besoin d'une vie sociale 20 % (+3)

Les attentes en matière d'information

Un manque d'information sur les aides pour les travaux, et un intérêt pour le rendez-vous personnalisé

- 65 % ne connaissent aucune aide (+12)
- Parmi les canaux d'information mobilisés pour obtenir des informations sur les aides à l'adaptation du logement : la **caisse retraite 31 % (+10)**, le médecin 14 % (+3),
- 32 % aimeraient recevoir de l'information sur l'adaptation du logement (+12), 10 % sur la prévention des chutes (+4)
- Pour être informé en matière de prévention et d'adaptation du logement : 35 % (+14) privilégient le rendez-vous personnalisé (cumul des seniors intéressés voire très intéressés), 27 % le courrier papier (+8)

L'approche de la retraite : moment clé pour être informé

Les meilleurs moments pour :

- envisager de **réaliser des travaux** en vue d'adapter son logement à l'avancée en âge : entre 60 et 65 ans **avant la retraite** 14 % (+5), avant 60 ans 10 % (+4), ou encore à tout moment 22 % (+4) ;
- **être informé en matière de prévention et d'adaptation** du logement à l'avancée en âge : dans les **deux à trois ans avant la retraite** 13 % (+7) ;
- être informé sur les différentes **modes d'habitat intermédiaire** : dans les deux à **trois ans avant la retraite (9 % +5)** ou **lors de la constitution du dossier (12 % +5)**.



Classe 7

Les caractéristiques socio-démographiques

Une classe plus âgée

- 18% sont âgés de 76 ans et + (+4)
- 53% ont un diplôme inférieur au Bac (+11)

Le rapport au logement

Une grande satisfaction au regard de leur logement

- 97 % se disent satisfaits de leur logement (+5) dont 63 % tout à fait satisfaits
- 75% pensent rester encore longtemps dans leur logement (+4), 51 % ne peuvent envisager vivre dans un autre logement (+3)

Une mobilité envisagée par moins d'un cinquième d'entre eux

- 30 % considèrent qu'il leur serait très difficile de quitter ou vendre leur logement (+5)
- 18% (-12) envisagent déménager, notamment pour rapprochement des enfants (23% +4)
- 32 % ont moins de 10 ans d'ancienneté dans leur logement (proche de la moyenne) :
 - Parmi les motifs de déménagement : avoir un logement plus adapté à l'avancée en âge 30 % (+6), diminuer le coût des dépenses 20% (+3)
- Dans le cas où leurs capacités physiques ou cognitives se dégraderaient, 79 % (+6) **souhaiteraient plutôt adapter leur domicile pour y rester en sécurité**

La réalisation de travaux d'adaptation

Des comportements proches de l'ensemble des seniors interrogés au regard des travaux

- 19% ont réalisé des travaux d'adaptation (+3)
- 18% n'ont pas réalisé de travaux d'adaptation, mais prévoient de le faire (-4)
- 63% n'ont pas réalisé de travaux d'adaptation, et ne prévoient pas de le faire (+1)
 - Parmi eux 74% déclarent que leur logement n'aurait besoin d'aucun travaux d'adaptation (+8)

La connaissance et l'intérêt pour les habitats intermédiaires

Une moindre connaissance et un faible intérêt pour les différentes formes d'habitat intermédiaire

- **39% ne connaissent aucun mode d'habitat intermédiaire (+14)**
- **Seuls 32% se disent intéressés (-22)**
- 21% considèrent qu'il n'y a aucun meilleur moment pour emménager dans un habitat intermédiaire (+10)
- Ils se montrent particulièrement réfractaires à l'idée d'emménager dans un habitat intermédiaire, quel qu'il soit. Part des seniors intéressés pour emménager en : résidence autonomie 24% (-14), résidence services 17% (-13), MARPA 18% (-15), béguinage 17% (-12), habitat intergénérationnel 17% (-14), colocation pour personnes âgées 10% (-7), accueil familial 8% (-4)
- Parmi ceux qui portent un intérêt pour au moins un type d'habitat : **16% justifient le fait de ne pas y résider en raison du coût 16% (+4)**

Les attentes en matière d'information

Peu d'attentes ni en termes d'information, ni en termes d'accompagnement

- Ne connaît aucune aide : 58%+5
- **Pas du tout intéressé par l'intervention d'un conseiller 64 % +17**
- Le meilleur moment pour :
 - **envisager les travaux** : ne savent pas 32 % (+20), avant 60 ans 11 % (+5) ;
 - **être informé en matière de prévention** et d'adaptation du logement : à aucun de ces moments (24% +16) ;
 - **être informé sur les différents modes d'habitat** intermédiaire : ne savent pas 50% (+35), à aucun de ces moments (21% +14).

Bibliographie

- ALBEROLA E., BLÉHAUT M., JAUNEAU-COTTET P., VIGOUROUX S. (Crédoc), Adaptation au vieillissement et au handicap dans le parc social. Étude réalisée pour l'ANCOLS août, 2024.
- ALBEROLA E., MAES C. (Crédoc), PETIT M. (2018), Les jeunes retraités, projection et vécu de la retraite, représentations du bien vieillir, 2018.
- ALBEROLA E., MAES C., MATHE T. (Crédoc), Avancée en âge et parcours résidentiel : représentations et connaissance de l'offre alternative d'habitat, cahier de recherche du Crédoc, décembre 2022.
- ALGAVA É. BLANPAIN N, 68,1 millions d'habitants en 2070 : une population un peu plus nombreuse qu'en 2021, mais plus âgée INSEE PREMIERE N° 1881, novembre 2021
- ANCOLS, « Enquête annuelle sur les ménages du parc social 2022 », janvier 2023
- ANCOLS, Rapport annuel de contrôle, 2018.
- BECK P. ANCOLS, Un locataire du parc social sur 3 occupe son logement depuis au moins 15 ans, janvier 2021.
- BROUSSY L., Rapport interministériel sur l'Adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires au vieillissement de la population, mai 2021.
- Crédoc, Baromètre du numérique intitulée édition 2022, « Enquête sur la diffusion des technologies de l'information et de la communication dans la société française ». Étude réalisée pour le Conseil Général de l'Economie (CGE), l'Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse (Arcep), l'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique (Arcom) et l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT). [barometre-numerique-2022.pdf \(economie.gouv.fr\)](#)

- IFOP, Étude auprès des seniors sur l'adaptation de leur logement au vieillissement, septembre 2023 [**Présentation PowerPoint \(ifop.com\)**](#).
- IPSOS, Baromètre Qualitel-IPSOS, 2020 « Logement : à la conquête de l'espace ».
- LABORDE C. , GRUDZIEN C., 2016, «Vieillir chez soi. Enjeux de santé dans l'adaptation des logements», ORS Ile-de-France, Synthèse de l'étude, juin 2016.
- PAPON S., Bilan démographique 2023, En 2023, la fécondité chute, l'espérance de vie se redresse, INSEE PREMIERE N° 1978, janvier 2024, [**Bilan démographique 2023 - Insee Première - 1978**](#).
- Santé publique France, Chutes des personnes âgées à domicile : caractéristiques des chuteurs et des circonstances de la chute, Volet «Hospitalisation» de l'enquête ChuPAPDom, octobre 2020.

Le vieillissement démographique en cours rend centrale la question de l'adaptation des conditions de logement pour la préservation de la qualité de vie des personnes âgées et le maintien de leur autonomie.

L'attachement au domicile occupé reste un marqueur puissant des aspirations résidentielles des seniors. La loi du 28/12/15 relative à l'adaptation de la société au vieillissement donne, quant à elle, « la priorité à l'accompagnement à domicile afin que les personnes âgées puissent vieillir chez elles dans de bonnes conditions ».

Pour autant, **on mesure un intérêt relatif à penser, anticiper l'adaptation de son logement** ainsi que des difficultés à initier des travaux en ce sens.

À la demande de la Caisse nationale de l'Assurance retraite, le Crédoc a réalisé une étude permettant d'approcher les représentations et la perception qu'ont les seniors d'un logement adapté pour avancer en âge et de comprendre les facteurs déclencheurs ou favorables à l'adaptation du logement.

Le rapport identifie des leviers de sensibilisation à l'adaptation du logement pour les retraités et futurs retraités afin de mieux les accompagner dans une démarche anticipative.