



Baromètre Polylogis 2024

Les plus de 60 ans en logement HLM

Vieillir en logement HLM : mieux comprendre
les attentes et besoins des locataires en France
(1 650 locataires interrogés)



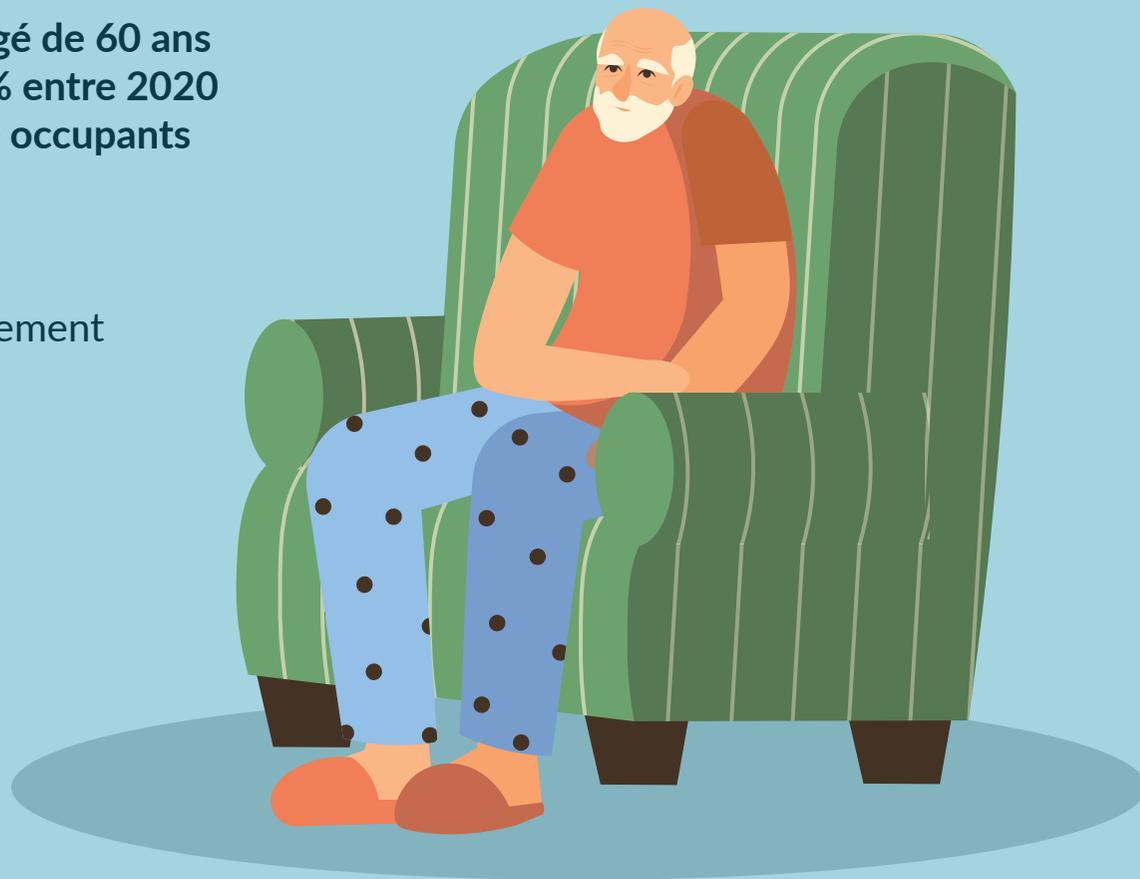
Avant-propos

La France connaît actuellement un phénomène de gérontocroissance. En plus du vieillissement de la population (du fait de l'augmentation de l'espérance de vie), la part des personnes âgées dans la population totale augmente.

Le nombre de logements occupés par un locataire âgé de 60 ans ou plus au sein des ESH, augmentera de plus de 30% entre 2020 et 2035, soit plus de 200 000 logements et 275 000 occupants supplémentaires.*

Les territoires, directement confrontés aux enjeux du vieillissement, devront ainsi favoriser le développement d'une offre diversifiée en faveur d'un habitat adapté voire évolutif et répondant aux attentes et usages des populations, y compris les plus modestes.

**données des ESH, INSEE projections 2018-2070 – Scénario central*



Sommaire

1. Objectifs & méthodologie
2. Profil des locataires sondés
3. Perception de la séniorité
4. Les facteurs du bien-être des locataires
5. Mode de vie des locataires
6. Perception du logement occupé et adaptations
7. Projection des locataires dans un futur logement
8. Postes de dépenses et projets de déménagement



Objectifs et méthodologie

Objectifs

Cible

L'étude porte sur les locataires de logements sociaux conventionnés en France. Les répondants ont tous plus de 60 ans.

Objectifs

- Mieux connaître le mode de vie des + de 60 ans et les éventuelles difficultés rencontrées par les locataires HLM
- Comprendre comment ils se projettent dans le futur
- Définir le lieu de vie idéal pour rester autonome
- Tester leur connaissance des lieux de vie pour seniors

Méthodologie en 2 étapes

ETAPE 1 : Une étude qualitative

ETAPE 2 : Une étude quantitative



Méthodologie

ÉTAPE
1

Entretiens qualitatifs (mai 2024)

Objectif : Comprendre les attentes des seniors de façon qualitative avant de lancer l'étude quantitative pour préparer un questionnaire ajusté aux problématiques des locataires.

Volumes et méthode :

28 interviews téléphoniques de 40 min auprès des locataires du Groupe Polylogis

8 Nord-Ouest
16 IDF
4 Nouvelle-Aquitaine

Les différents locataires ont été choisis pour refléter la diversité des parcours de vie, des profils, des territoires...

ÉTAPE
2

Sondages panel national + échantillon de locataires seniors Groupe Polylogis (mai 2024)

Objectif : Mesurer, quantifier sur les comportements, la perception, les attentes des locataires en logement social.

Volumes et méthode :

Sondage Online sur un panel de locataires HLM France et fichier locataires Groupe Polylogis

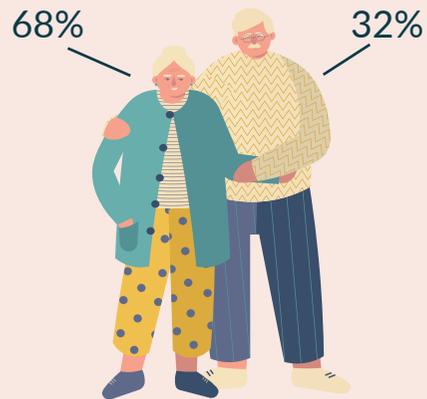
Total de répondants : 1 622 locataires

Profil des locataires sondés

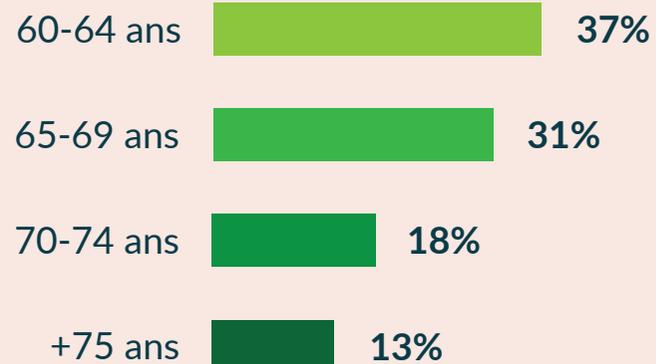
Profil des locataires sondés

Un redressement a été réalisé pour que les résultats soient représentatifs et pour obtenir une **lecture nationale** et par **tranche d'âge**.

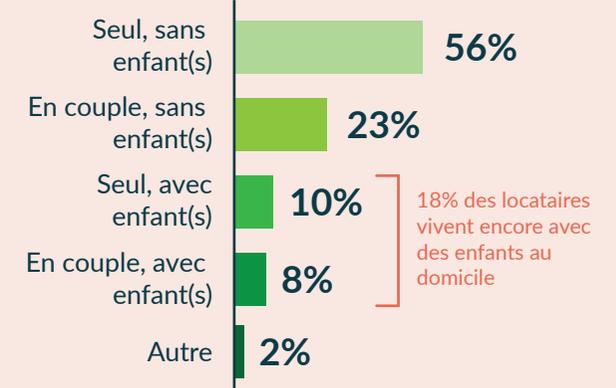
Genre



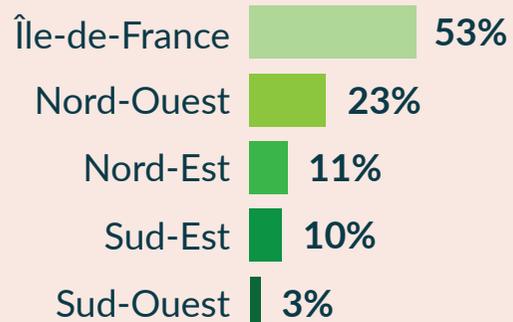
Âge



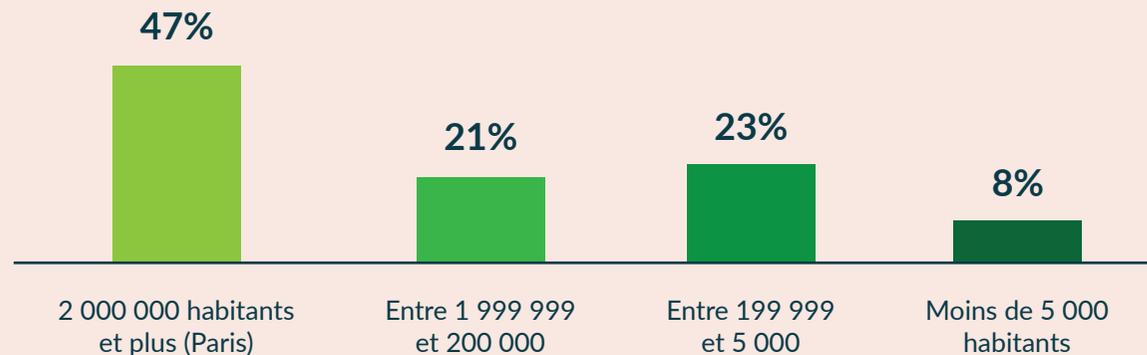
Situation familiale



Région



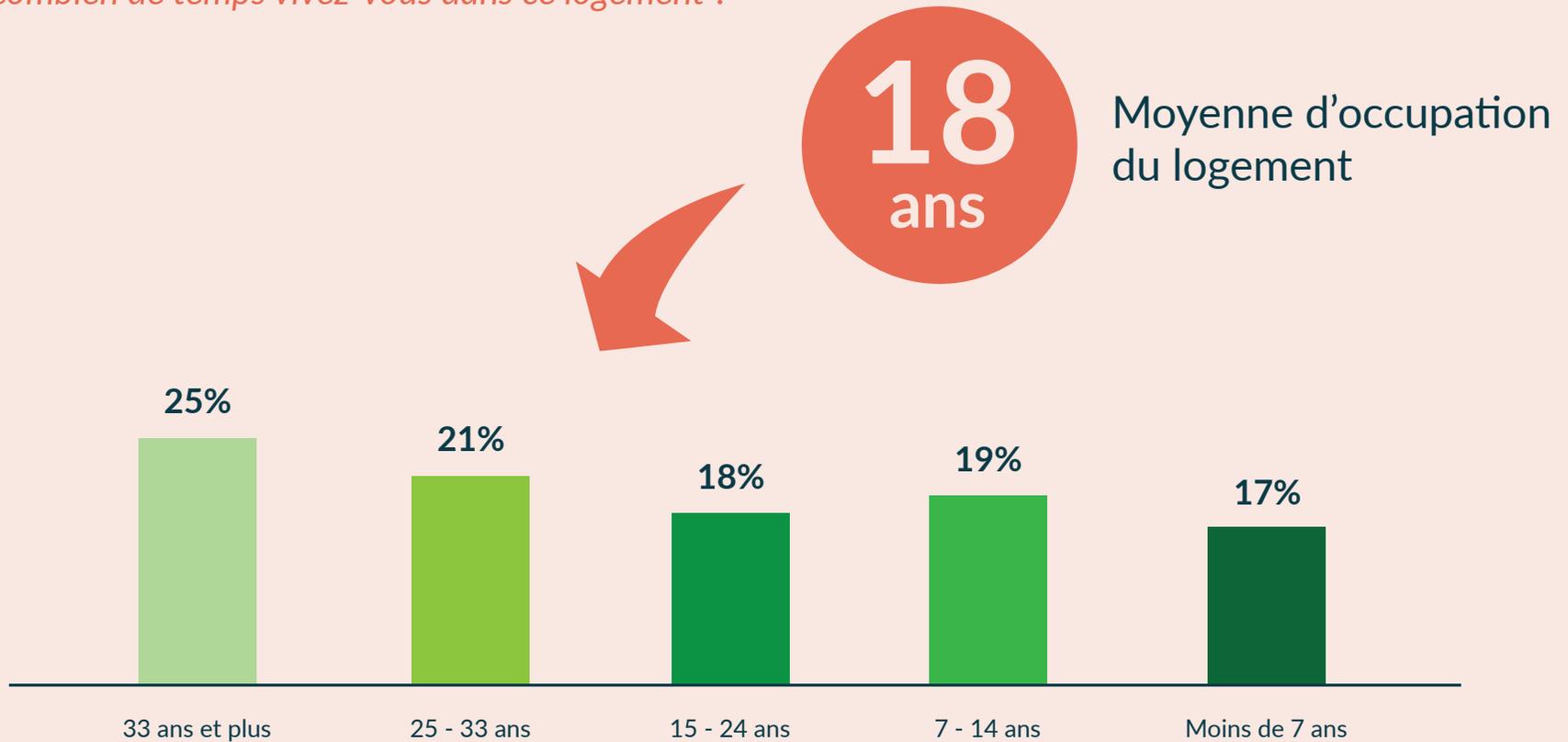
Taille commune



Ancienneté dans le logement social

Un ancrage fort dans le logement, presque 1 résident sur 2 occupe son logement depuis plus de 25 ans.

Depuis combien de temps vivez-vous dans ce logement ?

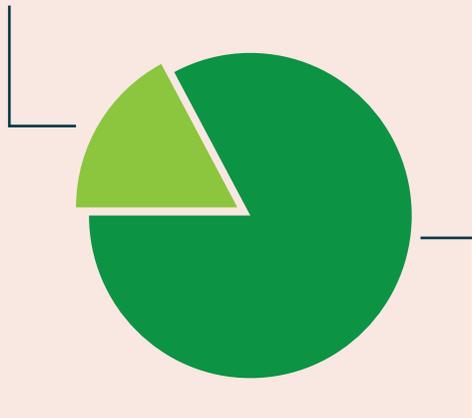


Logement des locataires sondés

Forte proportion de logements collectifs pour les résidents des logements sociaux. Ils vivent majoritairement dans des T2 ou T3, globalement les logements les plus spacieux sont occupés par les familles avec enfants.

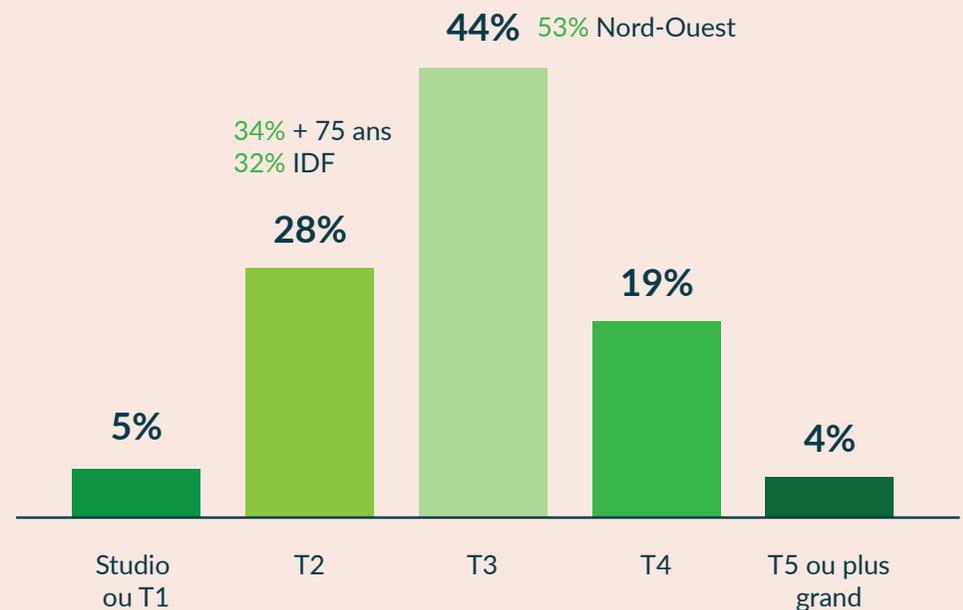
Type d'habitation

Logement individuel : **16%**
38% dans le Nord-Est et 34% dans le Nord-Ouest



Logement collectif : **84%**
96% en Île-de-France

Type de logement



Logement des locataires sondés

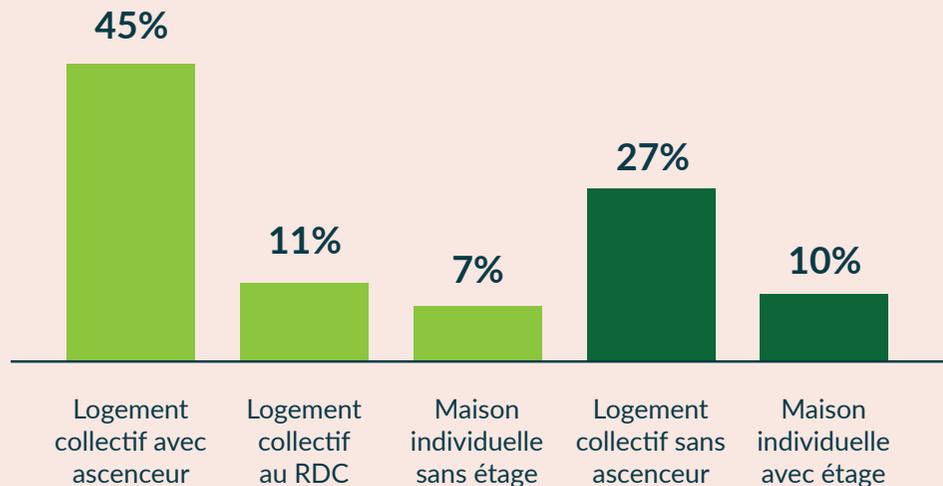
Plus d'un locataire sur 3 habite dans un logement avec des étages à gravir (logement sans ascenseur ou maison avec étage).

Accessibilité du logement

63% des logements
« sans obstacles »

37% « avec obstacles »

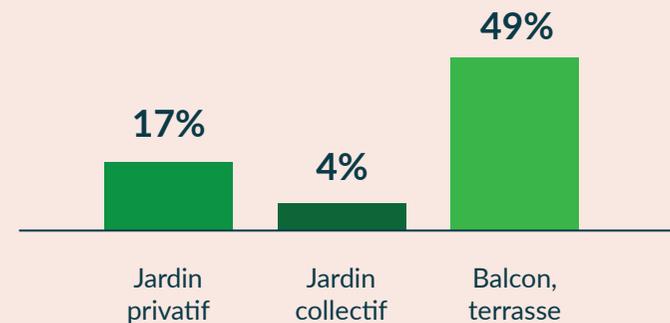
67% en IDF



Espace extérieur au logement

30% n'ont pas d'espace extérieur

70% ont un espace extérieur



Perception de la séniorité

Perception de la « séniorité »

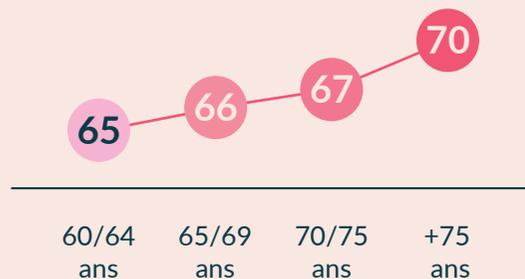
Même si l'âge de la séniorité est estimé à 66 ans, c'est un terme auquel l'identification ne se fait qu'à partir de 70 ans. Avant cet âge, il pourrait être mal perçu de parler de sénior.

À partir de quel âge devient-on un « sénior » ?

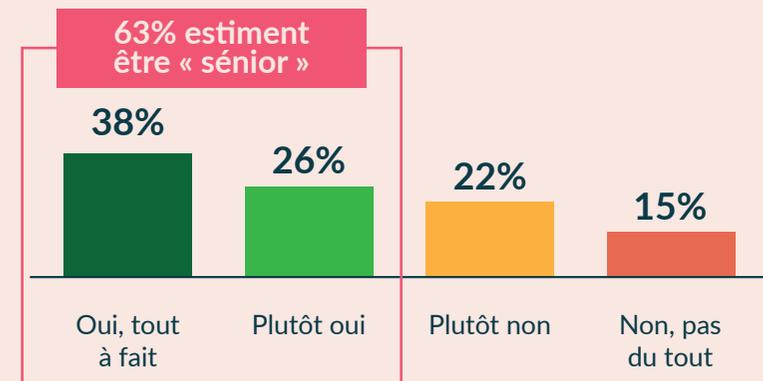
66
ans

C'est l'âge moyen selon les répondants à partir duquel on devient un « sénior »

L'âge de la séniorité varie selon l'âge du répondant



Diriez-vous de vous-même que vous êtes « sénior » ?



Un sentiment qui varie selon l'âge du répondant

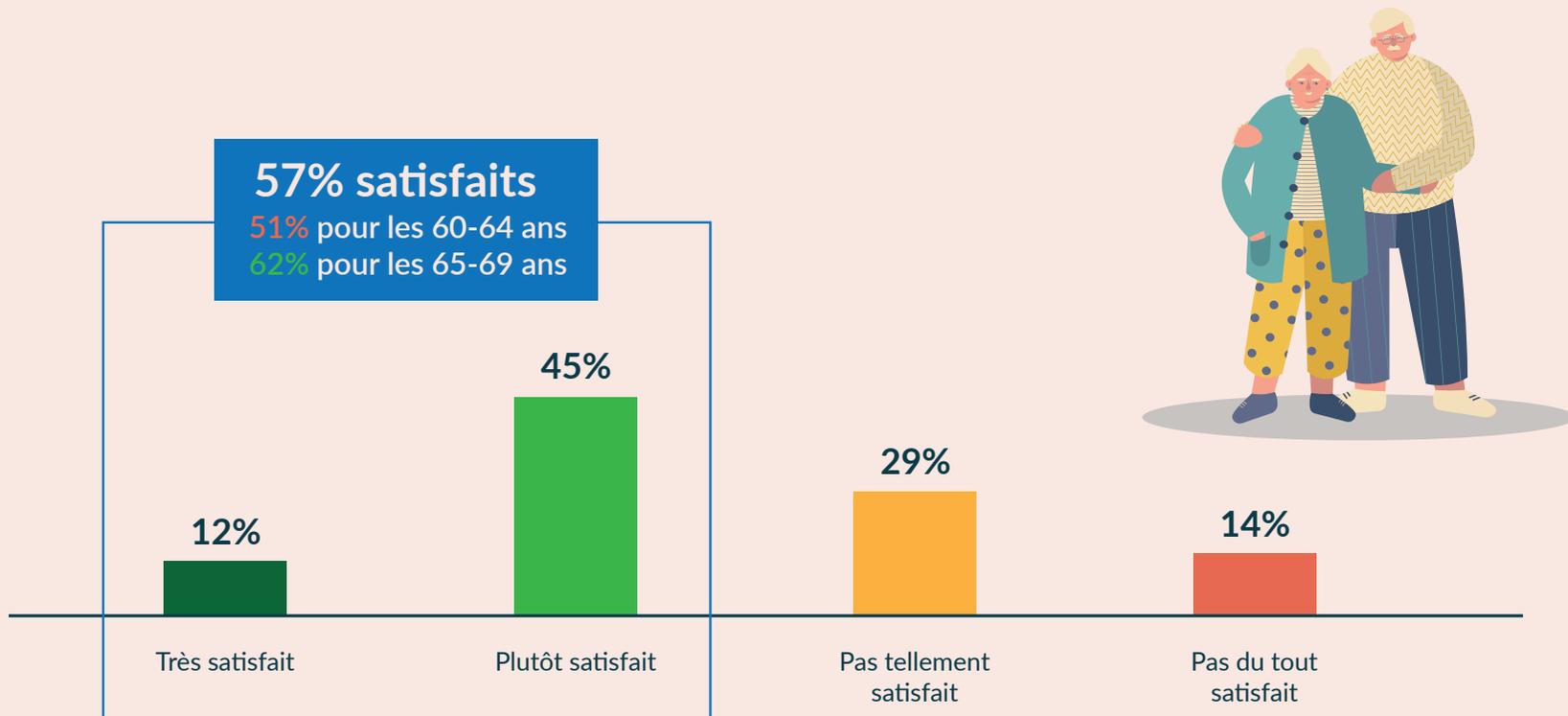
60-64 ans : seuls 47% estiment être séniors
65-69 ans : 65%
70-74 ans : 75%
+75 ans : 87%

Les facteurs du bien-être des locataires

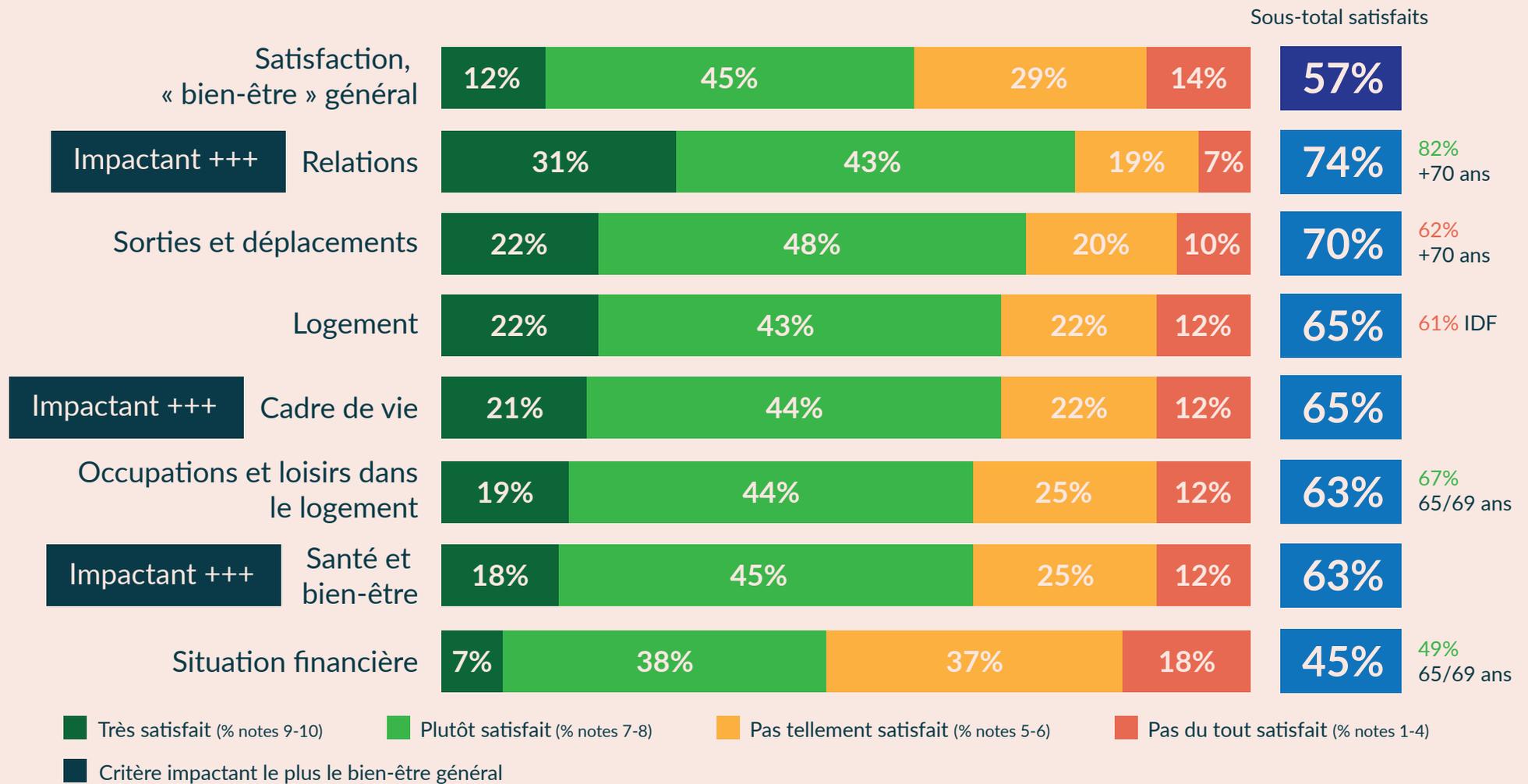
Perception du bien-être général

57% des locataires sont satisfaits de leur bien-être général (et seulement 12% très satisfaits).
Un taux de satisfaction finalement relativement « moyen ».

Sur une échelle de 0 à 10, comment évaluez-vous votre bien-être général (physique, cadre de vie, entourage, financier) ?



Perception détaillée

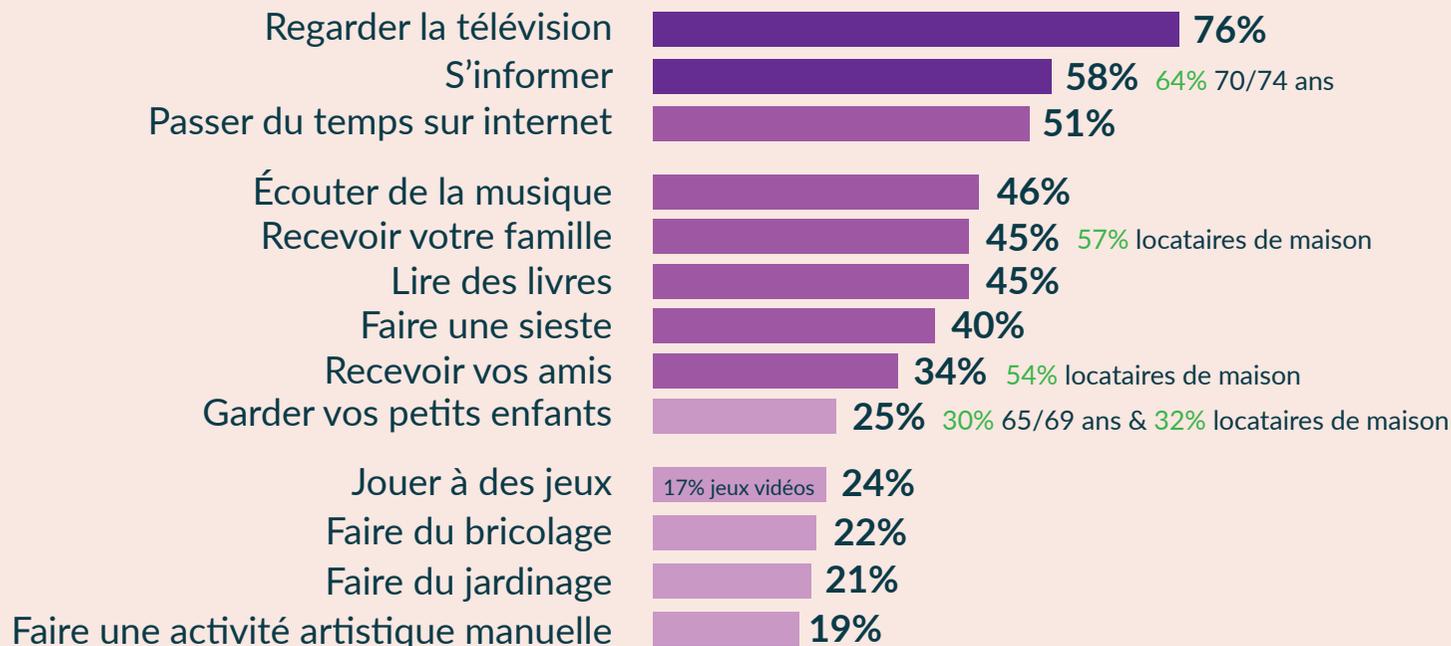


Modes de vie des locataires

Activités à l'intérieur du logement

- Les médias ont une place importante dans la vie des locataires, ils restent très intéressés par les « informations ».
- Les visites font également partie des occupations importantes, notamment pour les locataires de maison.
- Les activités de « détente » sont également pratiquées par 40% des locataires (repos et lecture).
- 1 locataire sur 5 joue aux jeux et enfin, 1 sur 5 fait des activités manuelles (bricolage, jardinage...).

Quelles activités, loisirs pratiquez-vous au quotidien ou le plus souvent ?



5,4
activités
citées en moyenne

1/ Médias

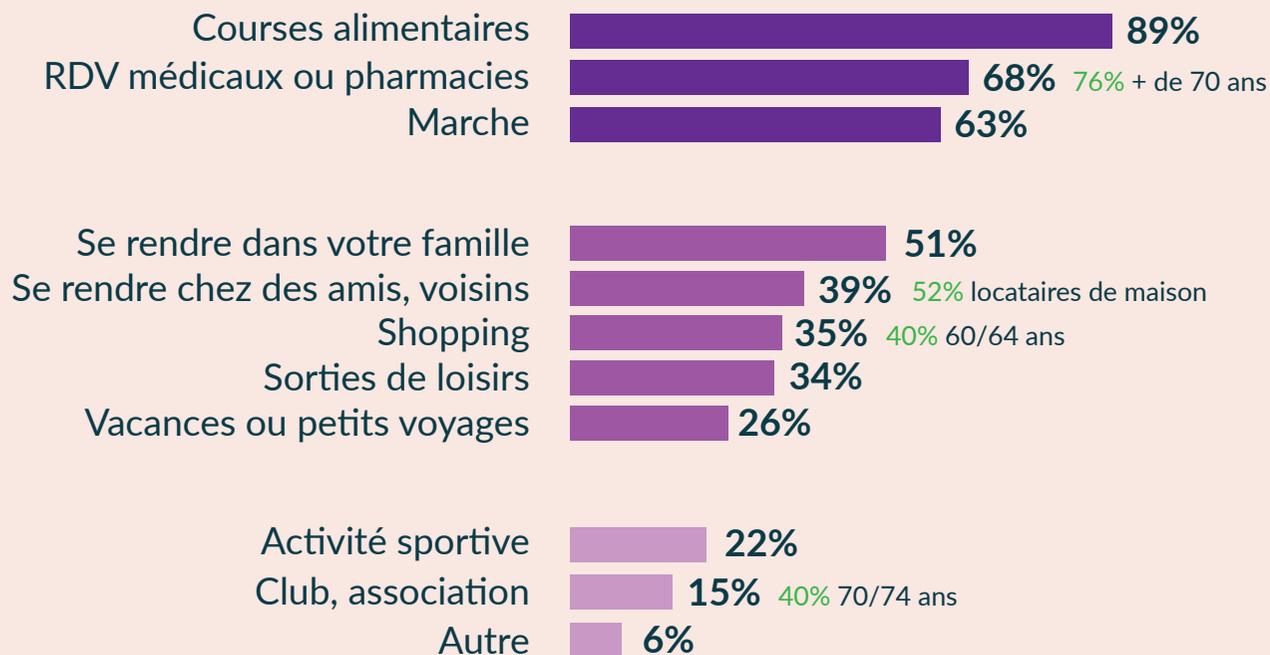
2/ Recevoir et
activités de détente

3/ Jeux et activités
manuelles

Sorties à l'extérieur du logement

- Les sorties « de nécessité » rythment la vie des locataires. La marche est un loisir très fréquent.
- Les moments de partage en famille ou entre amis sont très représentés, suivis des sorties « plaisirs ».
- Sport et activités en club sont moins fréquents.

Quelles sorties faites-vous au quotidien ou le plus souvent ?



4,5

sorties
citées en moyenne

1/ Activités de
nécessité et marche

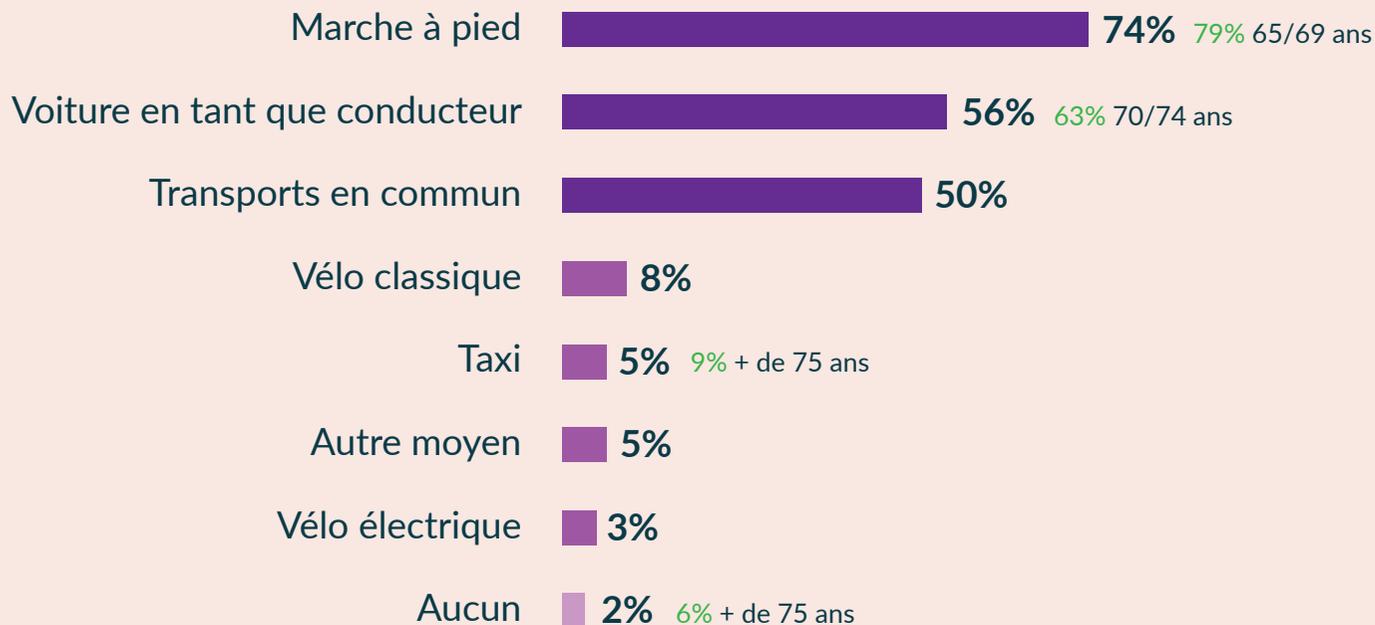
2/ Invitations et
activités de plaisir

3/ Activités autour
de passions

Modes de déplacement

- Les déplacements sont nombreux et se font en toute autonomie, sauf pour 15% des plus de 75 ans.
- S'ils marchent souvent avant 69 ans, la voiture est ensuite privilégiée à partir de 70 ans.
- Le vélo reste un mode de déplacement plus marginal.
- L'isolement concerne 2% des locataires, mais 6% pour les plus de 75 ans.

Quels sont tous les modes de déplacement que vous utilisez le plus souvent ?



En moyenne, combien de déplacements, de sorties faites-vous en 1 mois (quel que soit le moyen utilisé) ?

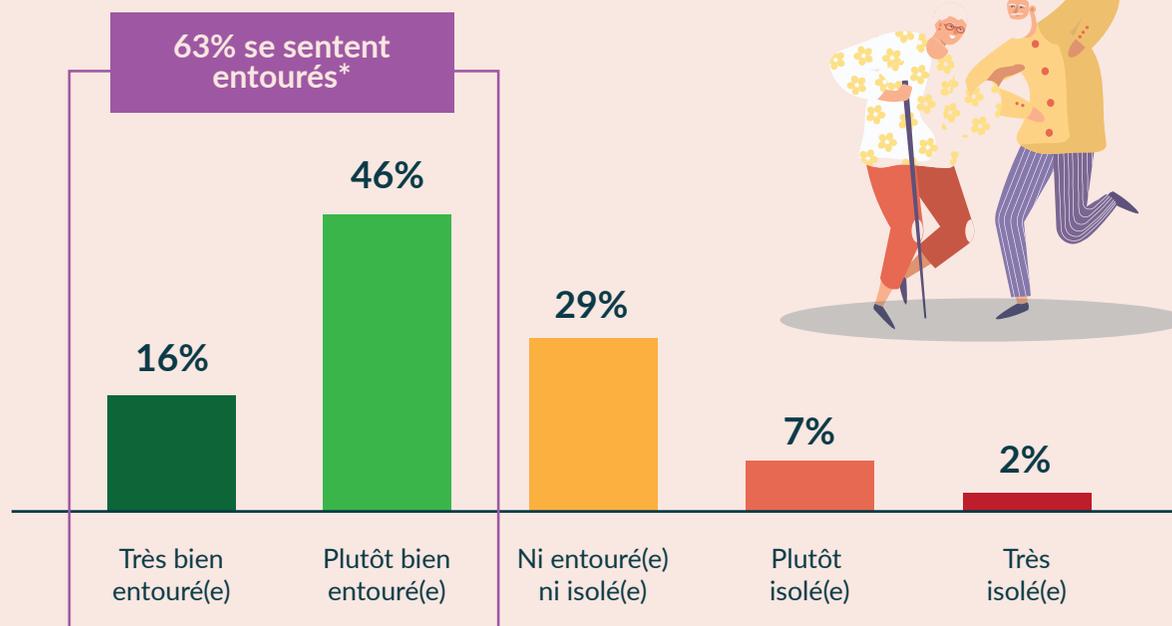
19

déplacements
mensuels en moyenne

Réseau relationnel

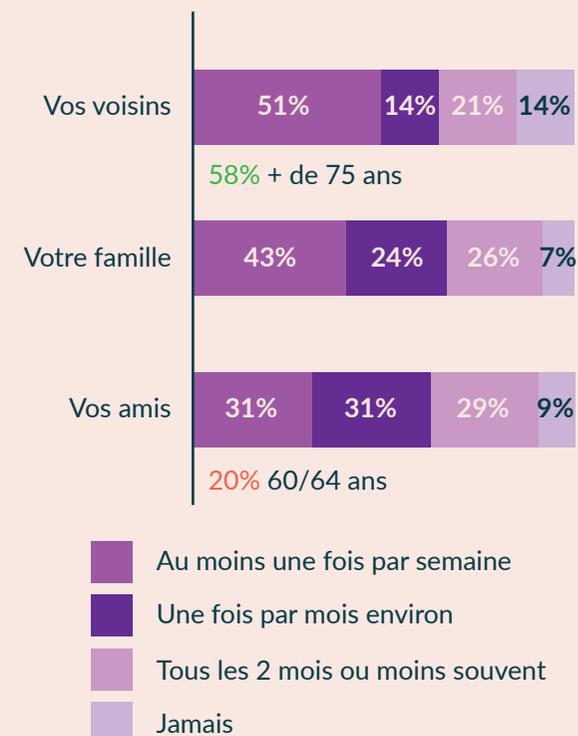
- 9%* des locataires sondés se déclarent « isolés ».
- Le voisinage contribue largement au maintien des liens sociaux, notamment chez les plus de 75 ans.
- La famille et les amis restent présents au moins une fois par mois dans les relations sociales.
- A noter que les jeunes seniors, peut-être les actifs, voient moins fréquemment leurs amis.

Globalement, avez-vous le sentiment d'être



*A noter que cet indicateur est le reflet des locataires qui ne sont pas concernés par la fracture numérique (réponses au sondage online), et donc peut-être moins fragilisés. Le taux d'isolement est probablement plus élevé

A quelle fréquence voyez-vous



Réseau relationnel

Le plus souvent sont cités :

- Les commerçants : boulanger, épicier, café, pressing, centre commerçant, bureau de poste...
- Le personnel médical également : pharmacien, médecin, infirmier, kiné, orthophoniste...
- Le facteur
- Les gardiens d'immeuble, jardiniers...

Mais aussi :

- Aides à domicile, ménagère, ...
- Club, association, autres bénévoles
- Mais aussi les rencontres lors des balades
- Et pour les actifs, les collègues

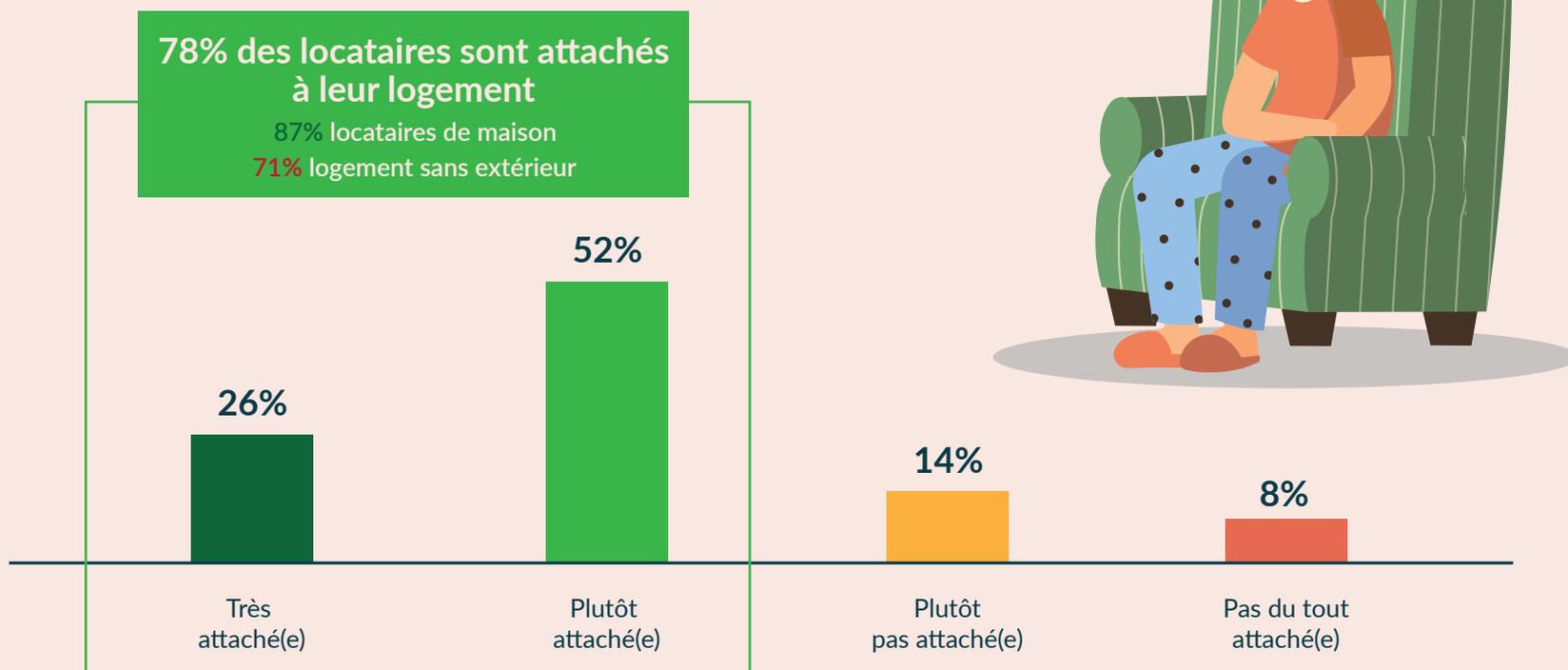


Perception du logement actuel et adaptations

Attachement au logement

78% des locataires sont attachés à leur logement. Un attachement corrélé au type de logement et aux espaces extérieurs.

Globalement, avez-vous le sentiment d'être



Satisfaction détaillée du logement occupé

Les critères les moins satisfaisants sont ceux qui sont « à l'extérieur du logement » (calme, équipements collectifs, extérieurs). Les critères intrinsèques au logement sont globalement bien perçus.

Il est intéressant de noter que lorsque les besoins d'adaptations sont présents, tous les critères de perception du logement sont dégradés.

Sur l'ensemble des critères, sont plus critiques :

- les 60/64 ans
- les locataires IDF
- les locataires qui ont besoin d'adaptation du logement

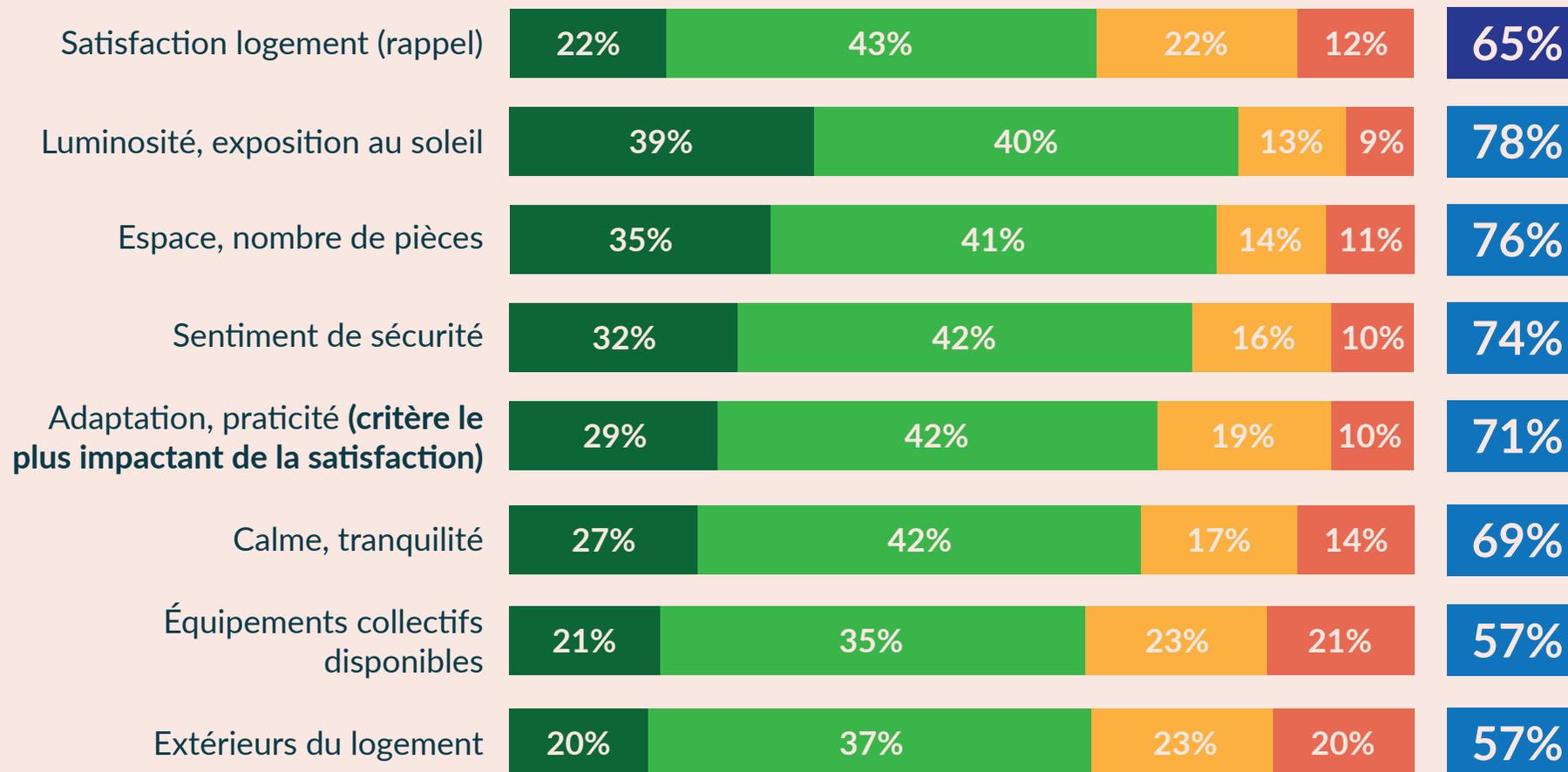
Sur l'ensemble des critères, sont plus satisfaits :

- les 65/69 ans
- les locataires Nord-Ouest
- les locataires en maison



Satisfaction détaillée du logement occupé

Sous-total satisfaits



■ Très satisfait (% notes 9-10)

■ Plutôt satisfait (% notes 7-8)

■ Pas tellement satisfait (% notes 5-6)

■ Pas du tout satisfait (% notes 1-4)

Adaptations possibles dans les logements

La moitié des locataires a des préoccupations au niveau de sa santé, essentiellement en termes de mobilité et de maladies chroniques. La moitié évoque des besoins d'adaptation du logement occupé et une méconnaissance du rôle que peut apporter le bailleur.

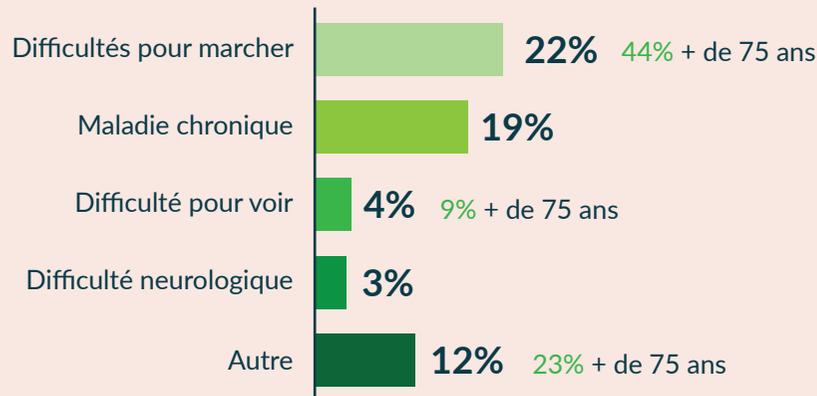
50%

des locataires ont des problèmes de santé. Ils évoquent :

66% + de 75 ans

80% des locataires « isolés »

44% 60/64 ans



15% des répondants n'ont pas répondu à cette question

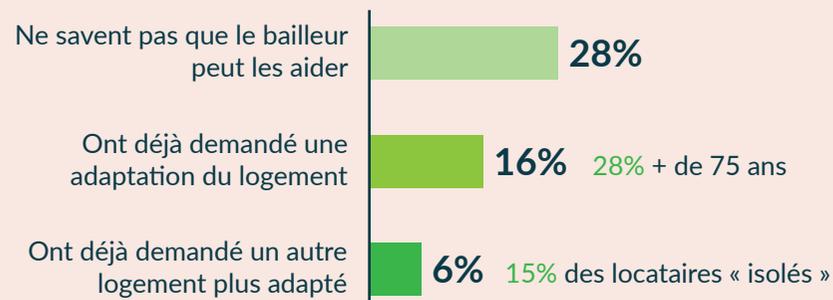
49%

des locataires évoquent des besoins d'adaptation de leur logement. Ces derniers :

59% + de 75 ans

44% 60/64 ans

44% locataires en couple

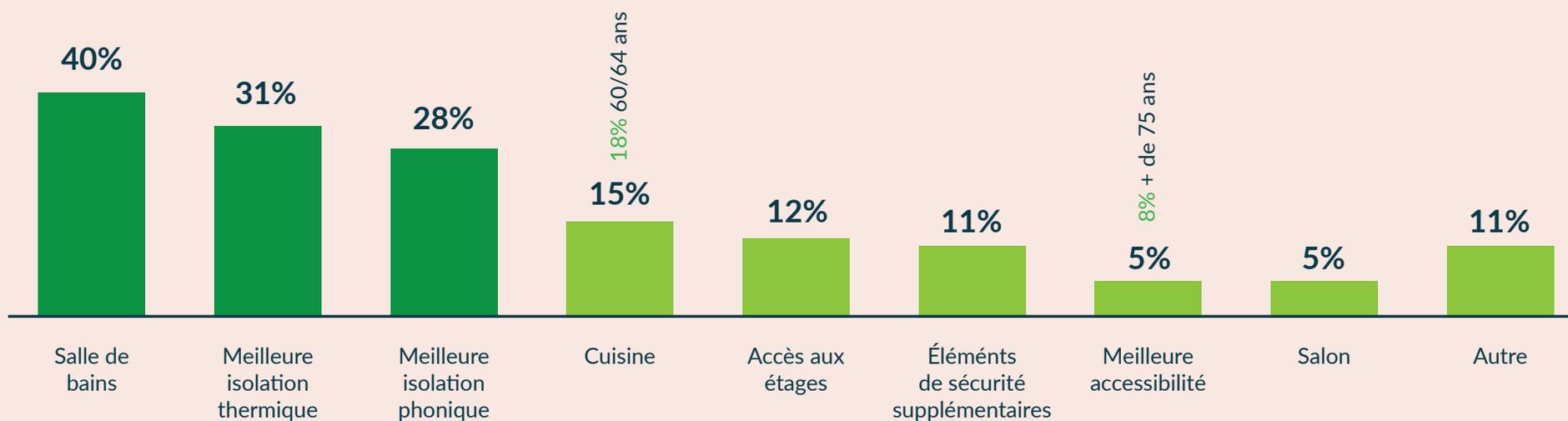


Adaptations possibles dans les logements

Une large majorité de locataires souhaite des adaptations dans son logement. La première demande porte sur la salle de bains, suivie de travaux pour une meilleure isolation.

78%

des locataires estiment que leur logement pourrait être plus fonctionnel, mieux adapté. Ils évoquent :

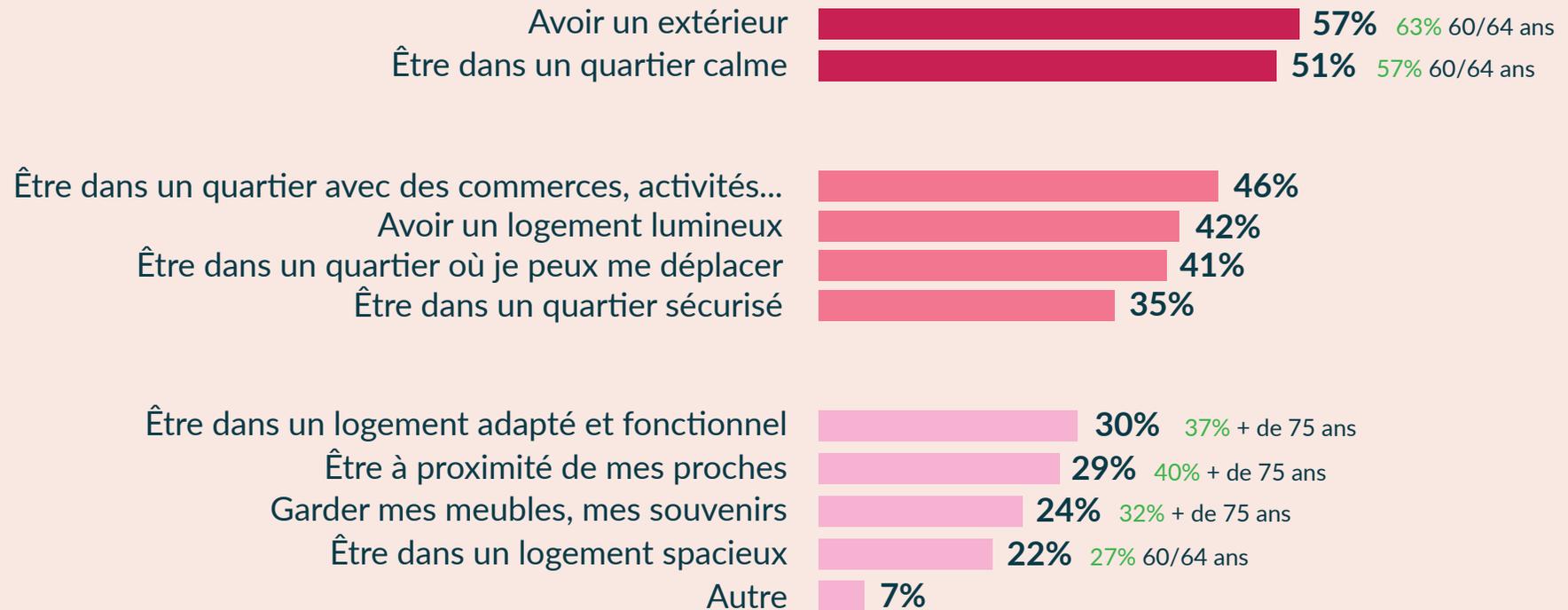


Projection des locataires dans leur futur logement

Attentes des locataires

La qualité de l'environnement extérieur, du quartier, est un critère important pour les locataires. Pour les plus de 75 ans, les attentes de logement fonctionnel sont plus importantes.

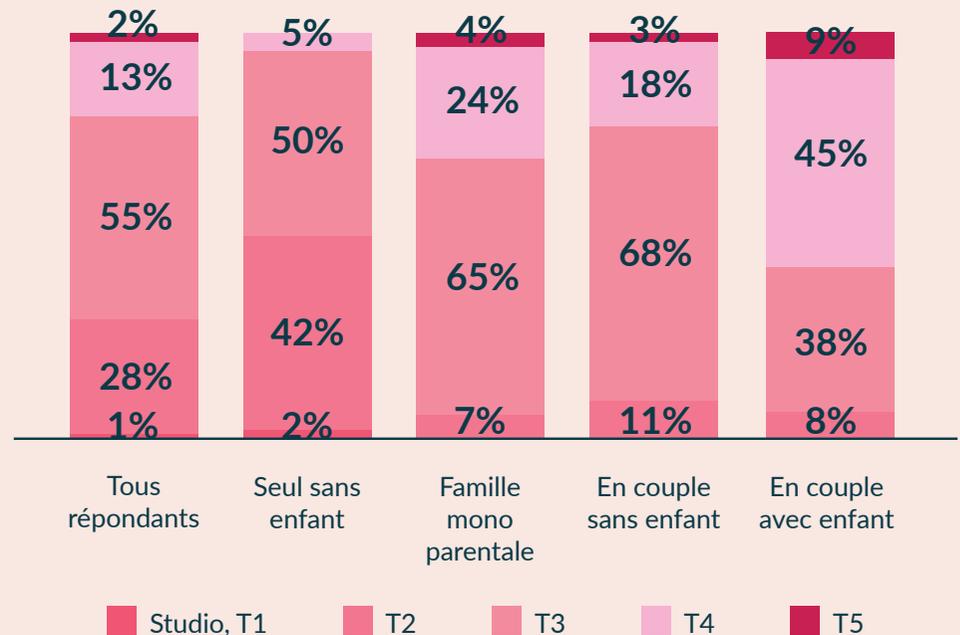
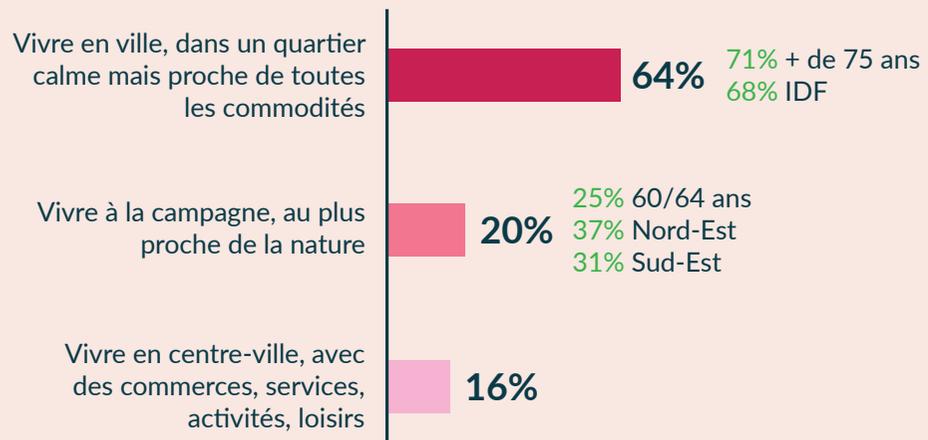
Si vous deviez déménager, quels seraient vos principaux critères indispensables pour choisir un logement et vous sentir bien ?



Attentes des locataires : type d'habitat et environnement

- Les locataires souhaitent habiter dans des T2 ou T3.
- Les attentes sont très corrélées à la composition familiale.
- A noter, un rejet unanime du studio ou T1.
- Vivre en ville, avec ses commodités, est largement préféré aux autres cadres de vie.

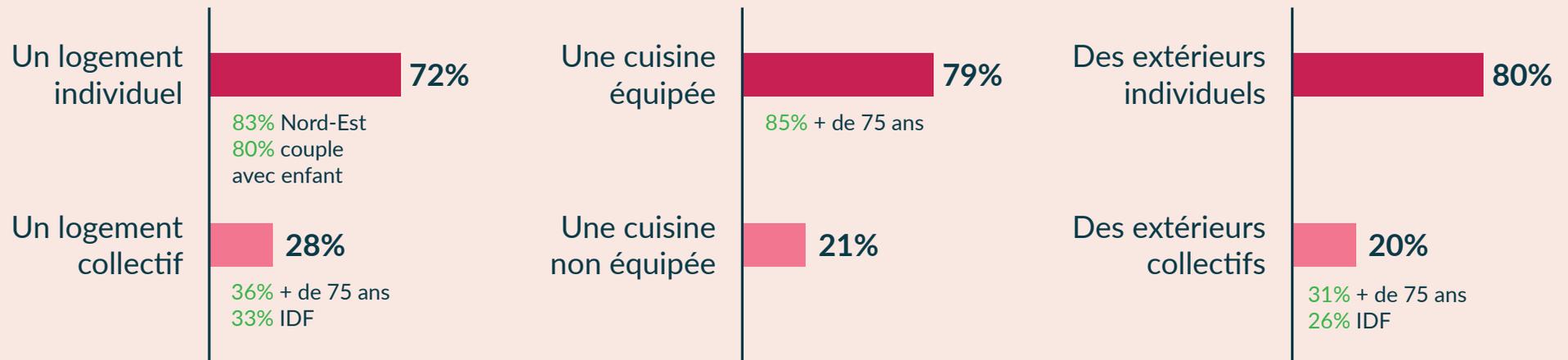
Si vous aviez le choix, que préférez-vous :



Attentes des locataires : logement et extérieur

- Les attentes des locataires sont bien marquées, plutôt un logement individuel et des extérieurs privés avec une cuisine équipée.
- Les attentes de « mode de vie collectif » sont mieux perçues par les locataires de plus de 75 ans et ceux qui résident en Ile-de-France.

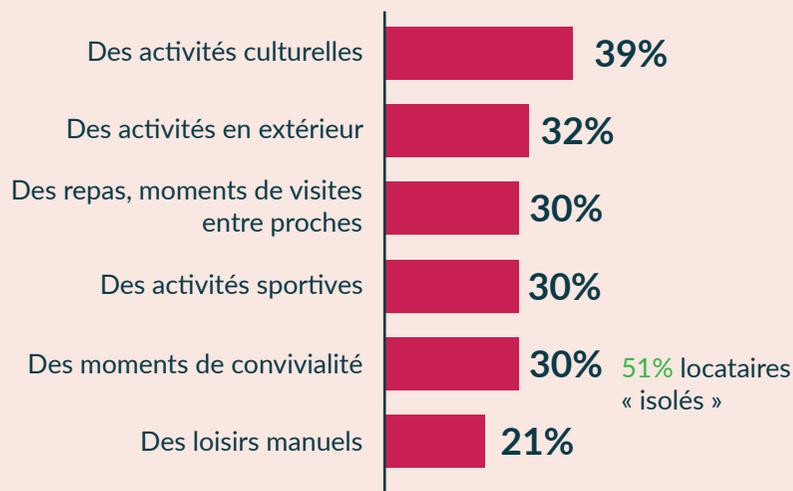
Si vous aviez le choix, que préférez-vous :



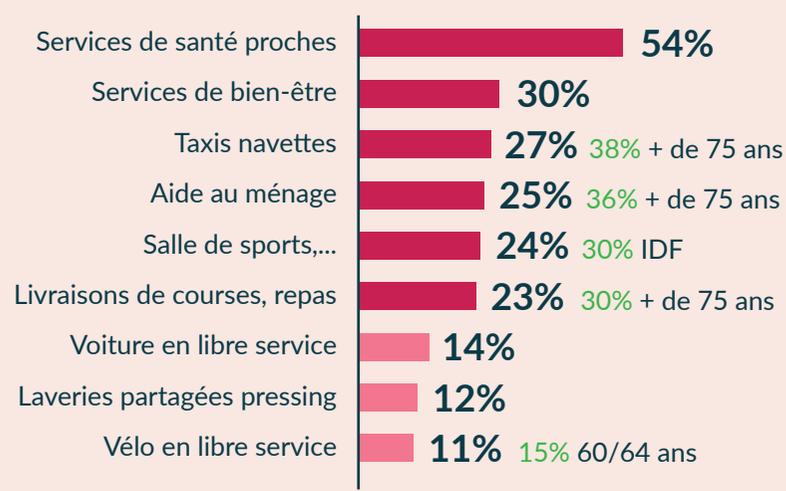
Adaptations possibles dans les logements occupés

Les lieux, espaces de partages mais aussi les services suscitent de l'intérêt pour les locataires, notamment pour les plus âgés.

78% des locataires sont intéressés par les lieux de partages.



79% des locataires sont intéressés par les services suivants :



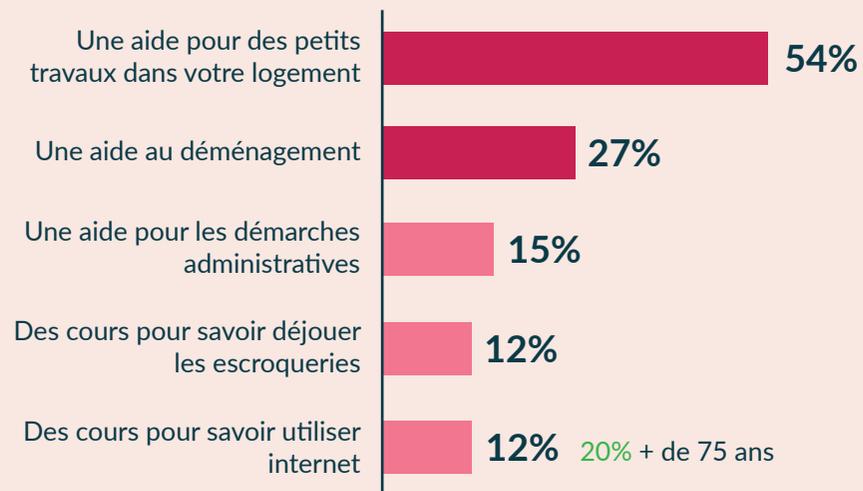
Services

Parmi les services proposés, deux d'entre eux se détachent : aide aux travaux et au déménagement.

75%

des locataires sont intéressés par les aides que pourraient proposer les bailleurs :

Si des aides vous étaient proposées par votre bailleur social, lesquelles pourraient vous intéresser ?



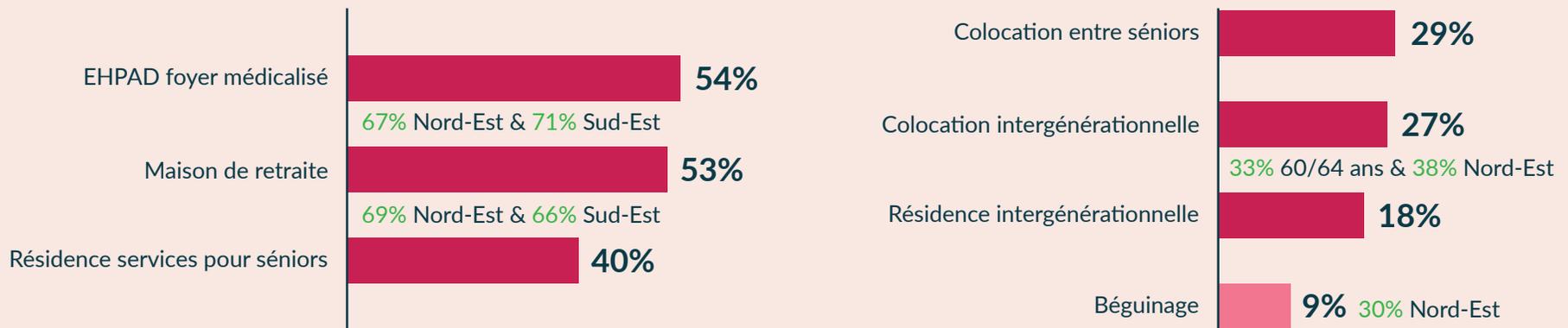
Notoriété des habitats « séniors »

En dehors des EHPAD et des maisons de retraite, les solutions alternatives restent peu connues. A noter que les régions Nord Est et Sud Est sont plus informées sur les habitats « séniors ».

65%

connaissent les solutions de logement adaptées et les services proposés

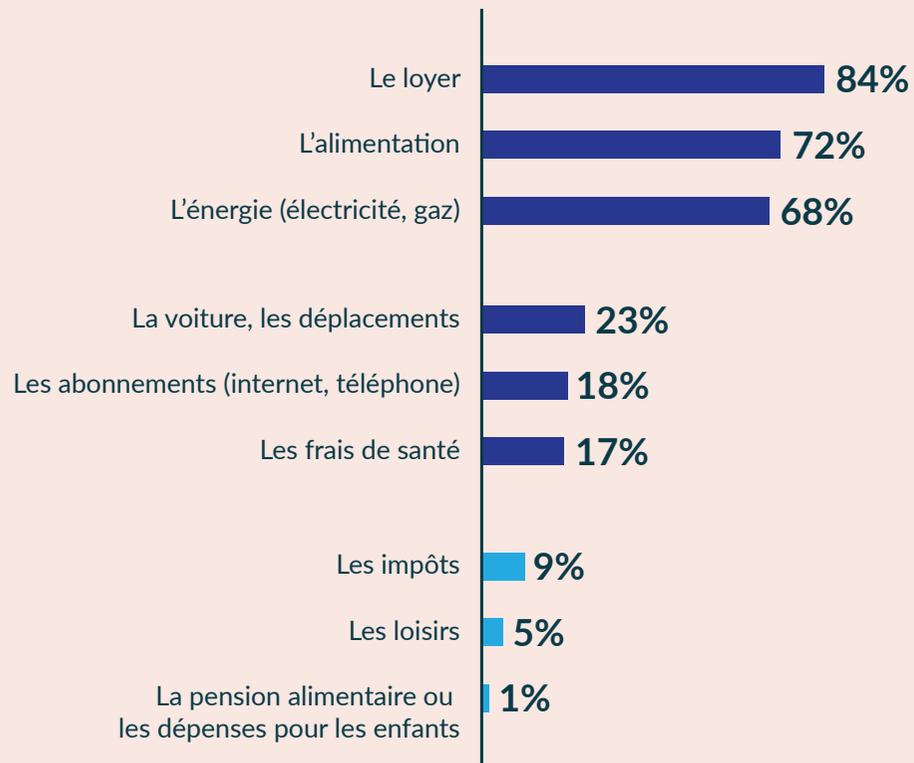
Quelles solutions de logement adaptées et les services proposés connaissez-vous ?



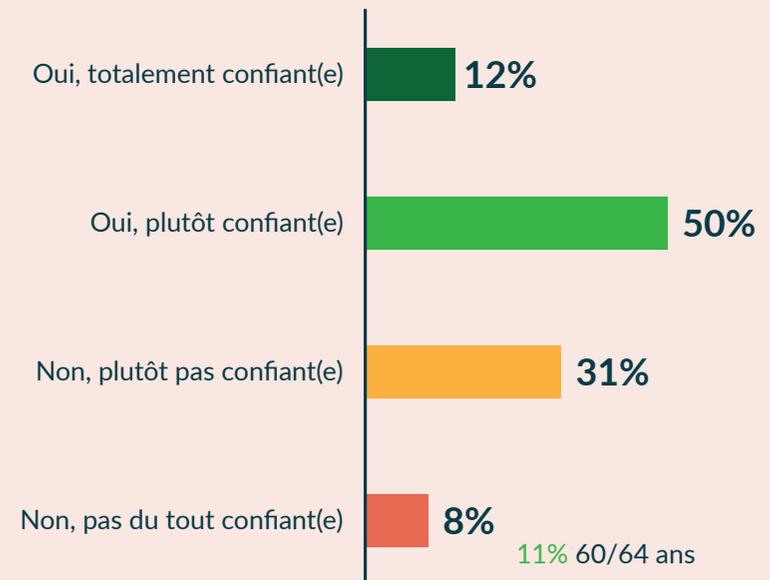
Postes de dépenses et projets de déménagement

Postes de dépenses

Pour l'ensemble des locataires, les 3 postes de dépenses les plus importants sont : le loyer, l'alimentation et l'énergie. A noter que 39% des locataires sont inquiets sur le plan financier, notamment pour ceux qui sont encore actifs.



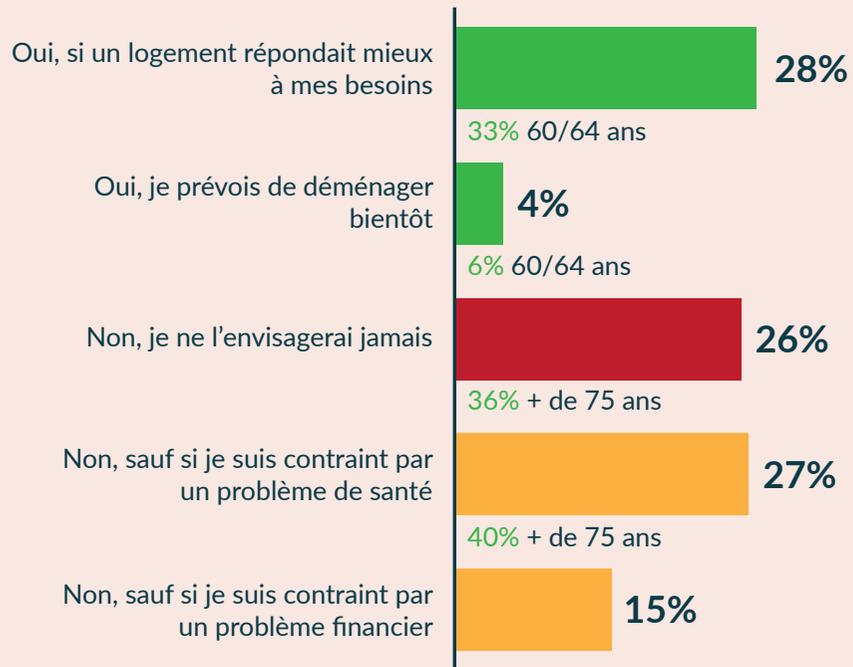
Avez-vous confiance en votre capacité à faire face aux dépenses dans les années avenir :



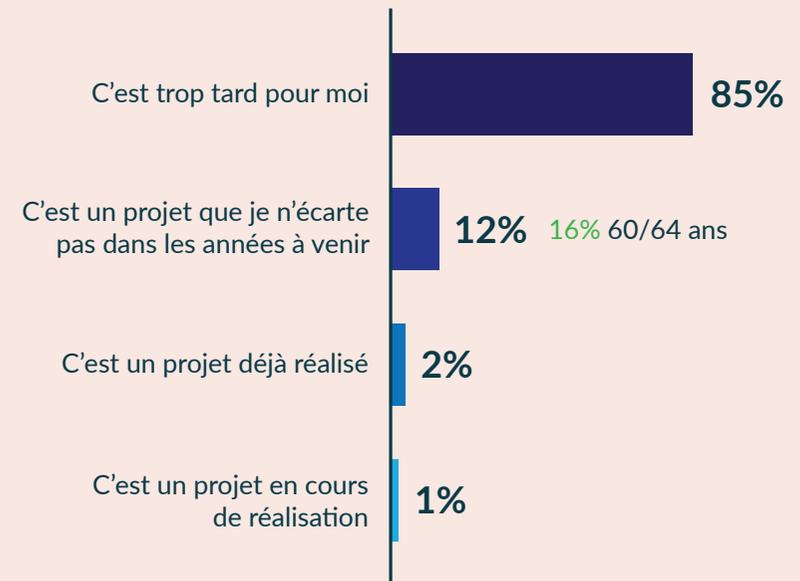
Projet de déménagement ou accession à la propriété

- Les plus jeunes se projettent dans un changement de résidence mais aussi pour 16% dans l'accession à la propriété.
- Les plus de 75 ans restent très attachés à leur logement et envisagent un déménagement plutôt « contraint » (problème de santé notamment)

Envisagez-vous de déménager de votre logement actuel :



Posséder votre logement :



Retrouvez les résultats de l'étude sur polylogis.immo/le-barometre-polylogis-2024

Contacts presse

FT&Consulting

Franck Thiebaut

franckthiebaut@ft-consulting.net

06 73 76 74 98

Réseaux sociaux

 @Polylogis

 @Polylogis

 Groupe Polylogis

www.polylogis.immo

À VENIR !
Le magazine
du baromètre



