

DRE

GERER

PREVOIR

PROPOSER



LES LOCATAIRES AGES DANS LE PARC SOCIAL RURAL EN BASSE - NORMANDIE

**PRINCIPALES CARACTERISTIQUES
D'APRES ENQUETE
SUR ECHANTILLON**

271
HAB



Date : 26. 10. 88
 N° inv. 2284.

INTRODUCTION

La question du logement des personnes âgées se pose tant en termes quantitatifs (accroissement des effectifs de population âgée) que qualitatifs (recherche de solutions adaptées à la diversité des situations locales).

Sa résonance prend une acuité particulière en Basse Normandie, région encore fortement rurale caractérisée par un fort vieillissement de sa population (1)(carte 1) et où l'isolement des personnes âgées se fait cruellement sentir. Les difficultés actuelles de l'agriculture (surproduction laitière notamment), en accélérant les restructurations foncières, les départs en retraite des agriculteurs âgés et par là même la désertification du monde rural, accentuent l'isolement des populations rurales âgées et exacerbent la question de leur habitat.

Depuis une quinzaine d'années, des efforts ont été entrepris par les collectivités territoriales et les pouvoirs publics: réalisation de structures d'accueil spécialisées (logements-foyers) dans les bourgs ruraux, lancement d'O.P.A.H. cantonales en milieu rural, création de secteurs d'action gérontologique,... De même, mais dans une optique non spécifique au logement des personnes âgées, a été engagée, à l'initiative de certains organismes constructeurs HLM et d'élus locaux, une politique d'implantation de logements locatifs sociaux dans les communes rurales.

Cependant, malgré une indéniable amélioration des conditions d'accueil des personnes âgées en milieu rural, des interrogations et des incertitudes demeurent. En effet, ces équipements sont-ils:

- quantitativement suffisants?
- adaptés à la diversité des besoins et des situations actuels et futurs?
- bien localisés, notamment vis à vis des gisements de personnes âgées?
- cohérents en termes de programmation financière des aides émanant des collectivités territoriales et de l'Etat?

(1) Les personnes âgées de plus de 65 ans représentaient 10,6% de la population bas-normande en 1962 et 13,5% en 1982. Selon l'INSEE, ils constitueront environ 16% de cette population en l'an 2000.

Afin de tenter de répondre à ces différentes questions, la Direction Régionale de l'Équipement de Basse Normandie, associée à diverses instances régionales et départementales, a décidé de lancer un programme de réflexion concernant l'habitat et le logement des personnes âgées, en milieu rural notamment.

La présente étude, confiée au bureau d'études ERES par une commande en date du 8 mars 1988, constitue l'un des volets de ce programme et porte spécifiquement sur les personnes âgées locataires du parc social "ordinaire"(1) du milieu rural bas-normand. Les objectifs poursuivis par cette réflexion étaient de trois ordres:

- Acquérir une meilleure connaissance de cette clientèle et du parc de logements qui l'abrite.
- Apprécier l'importance et les spécificités de ce parc par rapport au parc social total.
- Connaître les politiques actuelles et futures des principaux organismes sociaux régionaux.

Ultérieurement, une autre étude tentera de détecter les futures trajectoires résidentielles de cette population âgée spécifique.

Pour ce faire, le présent rapport s'organise selon les étapes suivantes:

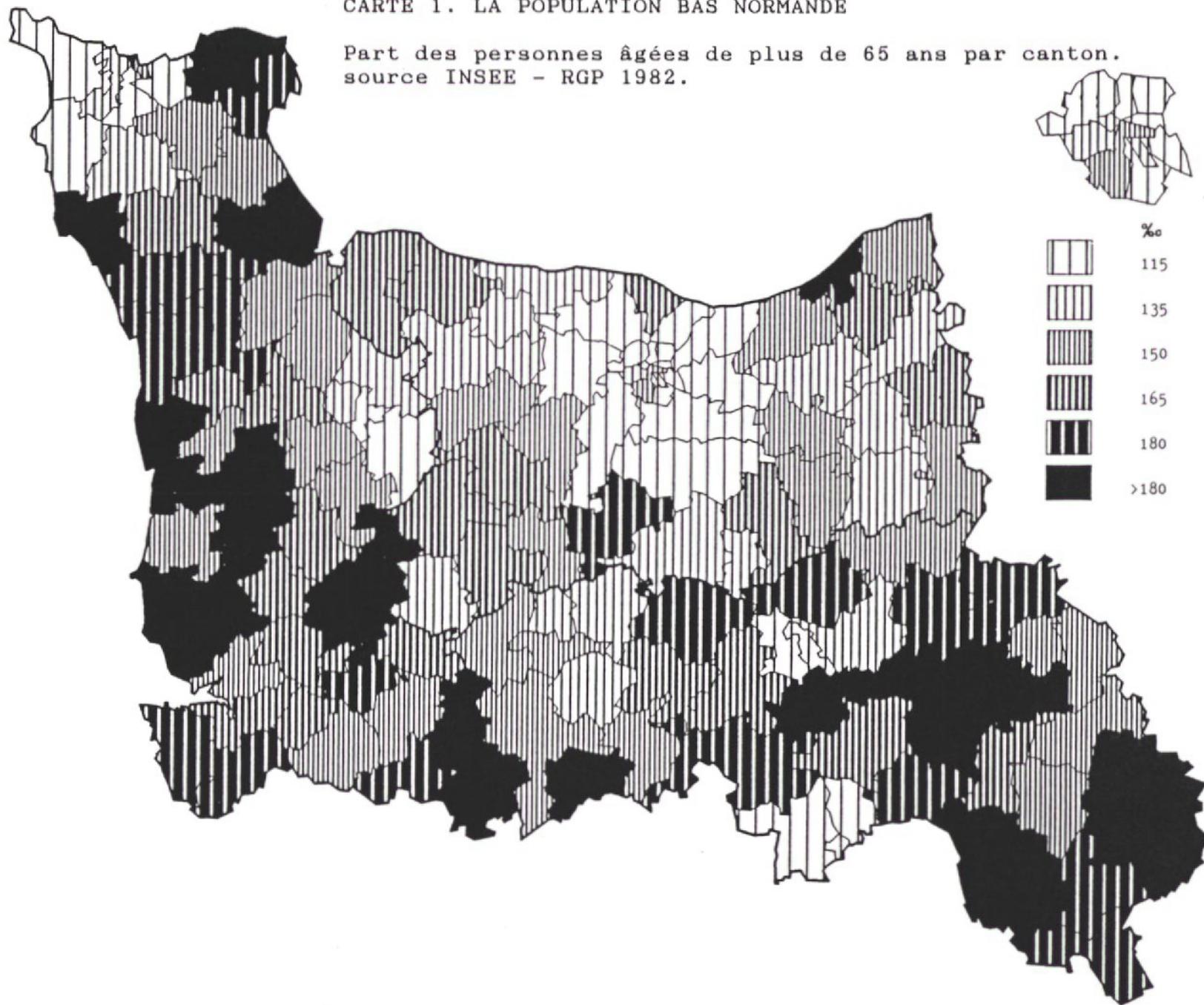
- Le parc locatif social rural: caractéristiques techniques et cadrage de l'échantillon retenu.
- La clientèle âgée de ce parc: données socio-démographiques et socio-économiques - trajectoires résidentielles antérieures.
- Les logements occupés par les personnes âgées: caractéristiques techniques et spécificités par rapport au parc total.
- Les facteurs de l'installation des personnes âgées dans le parc social "ordinaire": essai d'interprétation.

Cette dernière partie tentera de déterminer, au travers de la synthèse des données fournies par l'étude et de l'analyse des politiques menées par les différents organismes sociaux régionaux, les principaux facteurs présidant à l'installation de personnes âgées dans le parc locatif social ainsi que les tendances à venir.

(1) parc "ordinaire" = ensemble des logements sociaux financés par l'état, non spécialisés dans l'accueil des personnes âgées et hors logements-foyers.

CARTE 1. LA POPULATION BAS NORMANDE

Part des personnes âgées de plus de 65 ans par canton.
source INSEE - RGP 1982.



I DEFINITION, CADRAGE ET DESCRIPTION DE L'ECHANTILLON DE LOGEMENTS RETENU.

Au 1/1/1987, le parc social des communes rurales(1) de Basse Normandie comprenait près de 8 000 logements soit 8,8% du parc social régional, répartis dans 212 communes(2)(carte2). L'ampleur même de ce parc, alliée à la contrainte d'un dépouillement manuel des données socio-démographiques sur les locataires, a conduit, dans le cadre de contingences budgétaires strictes à l'abandon du traitement exhaustif des logements et à la constitution d'un échantillon représentatif dont la technique d'élaboration ainsi que les caractéristiques sont décrites dans le présent chapitre.

A) Elaboration du plan de sondage

1) Technique de sondage

- Echelle: sondage au 1/4

- Base du sondage: l'entrée "commune" (1/4 des communes rurales bas-normandes dotées de logements sociaux) a été retenue au détriment de l'entrée "logement" (1/4 des logements sociaux des communes rurales dotées) pour les raisons suivantes:

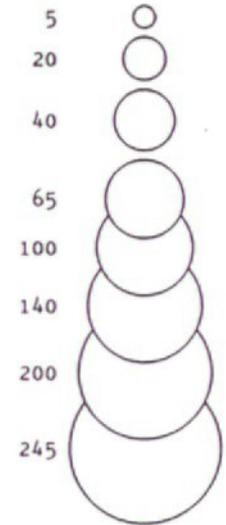
- Certaines communes posent des problèmes de représentativité du fait de la petitesse de leur parc. En effet, nombreuses sont, en milieu rural, les collectivités locales dont le parc locatif social n'excède pas 10 logements.

- Afin d'appréhender d'éventuelles localisations privilégiées de locataires âgés au sein d'une même commune, il était nécessaire de traiter l'ensemble des logements des communes considérées.

(1)communes de moins de 2000 habitants au recensement de 1982.
(2)à l'exception des communes dotées de parcs sociaux de moins de 5 logements ou destinés à des gendarmeries et aux grands chantiers de La Hague.

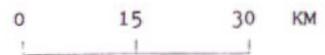
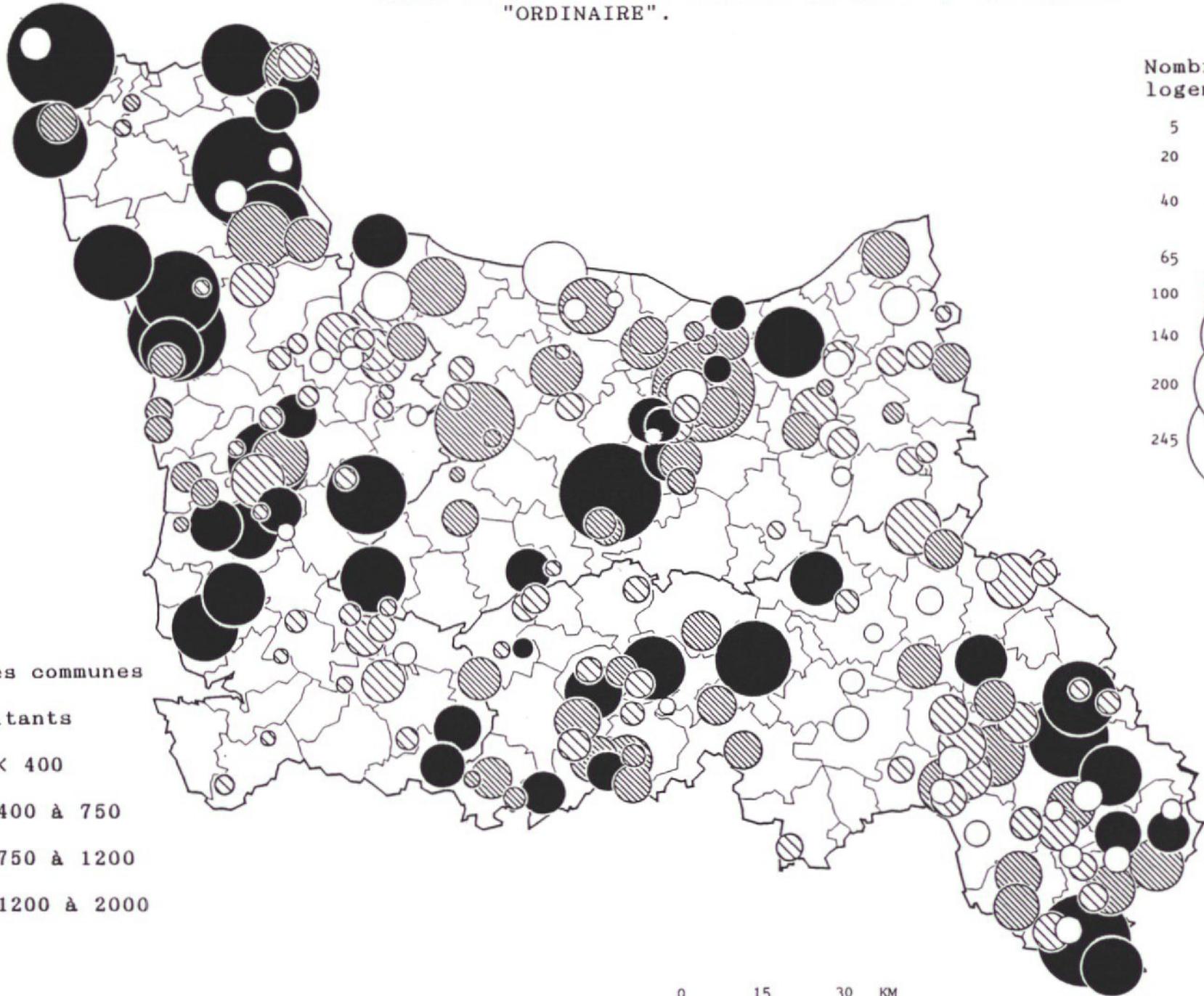
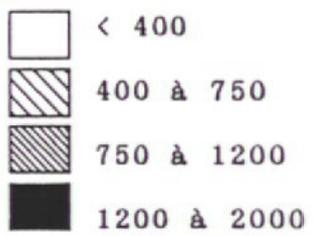
CARTE 2. LES COMMUNES RURALES DOTEES D'UN PARC SOCIAL "ORDINAIRE".

Nombre de logements sociaux



Population des communes

Nombre d'habitants



- Taille de l'échantillon

	ensemble des com. rurales	com. rurales du sondage
Calvados	63	17
Manche	71	19
Orne	78	21
B. NORMANDIE	212	57

Le choix de ces 57 communes s'est effectué selon trois critères successifs:

- Ont été retenues systématiquement les communes pourvues de logements- foyers (ou assimilés) afin de mesurer l'éventuelle incidence de la présence de ces équipements sur la proportion et la localisation des personnes âgées dans le parc "ordinaire".

- Une répartition géographique la plus homogène possible des communes a été recherchée au sein de l'espace régional. Pour ce faire, chaque département a été appréhendé à l'échelle des bassins d'habitat(1) à partir desquels s'est effectuée la ventilation géographique des communes.

- Dans les bassins d'habitat pour lesquels le choix entre plusieurs communes existait, la sélection a été effectuée en fonction de la taille des communes distribuées selon quatre strates: moins de 400 habitants, 400 à 750, 751 à 1 200 et plus de 1 200 habitants(carte 3).

2) Cadrage du sondage

TABLEAU 1. Part des logements HLM retenus dans l'ensemble du parc social rural.

	effectif parc rural(1)	effectif sondage (2)	2/1 en %
Calvados	2 156	791	36,7
Manche	3 081	835	27,1
Orne	2 696	797	29,5
B.N.	7 933*	2 423	30,5

* effectif au 1/1/1987 - source DRE

(1) sources DDE, DRE, INSEE

CARTE 3. LES COMMUNES DU SONDAGE

Nombre de logements sociaux

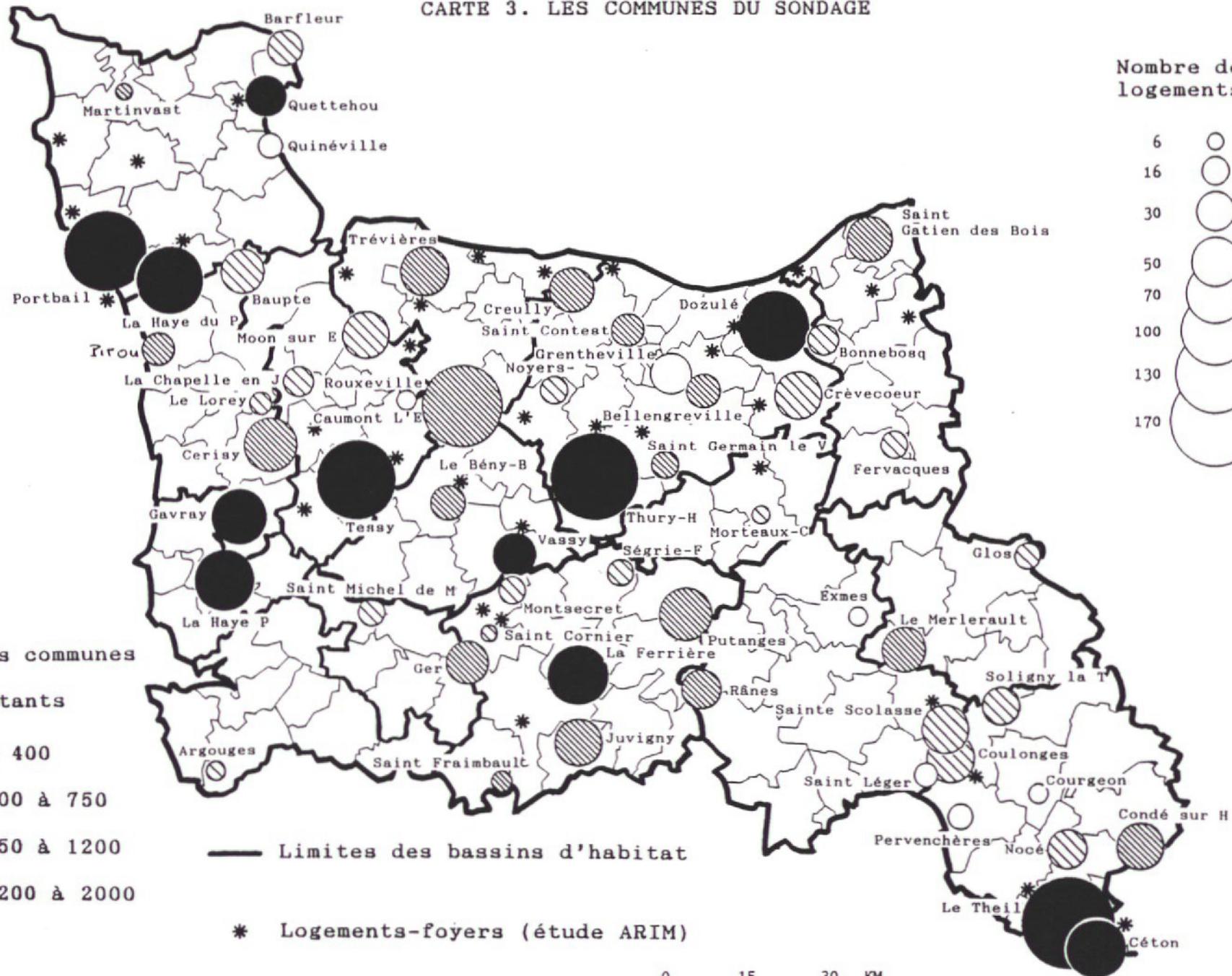
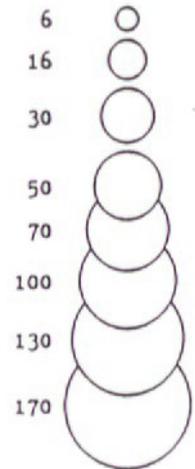


TABLEAU 2. Le parc du sondage et le parc social rural.
Part de chaque département en pourcentage.

	parc social rural	sondage
Calvados	27,2	32,6
Manche	38,8	34,5
Orne	34,0	32,9
B.N.	100	100

Le choix initial de la base de sondage entraîne plusieurs distorsions quant aux effectifs de logements:

- Le quart de communes retenu regroupe près du tiers des logements sociaux ruraux bas-normands (2 423 sur 7 933). Deux facteurs permettent d'expliquer cet effet de "loupe":

* L'abandon quasi systématique lors du choix des communes, des petits parcs (moins de 10 logements), jugés peu représentatifs.

* La nécessité de retenir les communes dotées de logements-foyers. Ces dernières sont en effet, pour la plupart, des bourgs ruraux avec des parcs HLM relativement importants.

- Ce dernier facteur explique également, pour partie, la légère surreprésentation du Calvados en termes de logements, ce département étant mieux pourvu en logements-foyers ruraux que les deux autres départements bas-normands. A l'opposé, la sous-représentation du département de la Manche tient au fort éparpillement de son parc social rural. Ce département se caractérise en effet par un grand nombre de petites communes rurales dotées de parcs sociaux réduits.(1)

(1) cf. "la ruralisation du parc locatif social de la Manche. Doit-elle être poursuivie?" Min. de l'Équipement. DDE de la Manche. ERES 1987

TABLEAU 3. Le parc du sondage et le parc social rural.
Répartition selon la taille des logements.

	T1 eff. %	T2 eff. %	T3 eff. %	T4 eff. %	T5 eff. %	TOTAL eff. %
parc sondage	60 2,5	322 13,3	785 32,4	968 39,9	288 11,9	2423 100
parc social rural Basse Normandie	347 4,4	1053 13,3	2386 30,0	3054 38,5	1093 13,8	7933 100

Les distorsions constatées n'ont cependant qu'une incidence très minime sur la représentation des différents types de logements au sein du parc considéré, celle-ci étant fort proche de la structure du parc social rural.

Cette représentativité en termes de structure revêt, nous le verrons lors de l'analyse des facteurs de localisation des personnes âgées dans le parc social, une certaine importance quant à la véracité des interprétations proposées.

B) Caractéristiques techniques du parc retenu(1)

1) Taille des programmes

TABLEAU 4. Le "parc rural" - répartition par département selon la taille des programmes.

	Nombre de logements par programme						Total
	1/5	6/10	11/15	16/20	21/30	31 et+	
14 eff %	6 11,1	14 25,9	10 18,5	15 27,8	8 14,8	1 1,9	54 100
50 eff %	3 4,8	27 42,9	17 27,0	10 15,9	5 7,8	1 1,6	63 100
61 eff %	8 11,4	29 41,4	19 27,1	9 12,8	3 4,4	2 2,9	70 100
BN eff %	17 9,1	70 37,4	46 24,6	34 18,2	16 8,5	4 2,2	187 100

La petitesse des programmes est une caractéristique de la construction HLM en milieu rural profond puisque les 2 423 logements du "parc rural" ont été réalisés selon 187 programmes dont près de la moitié a 10 logements ou moins et plus des deux

(1) par commodité, le parc locatif social du sondage sera désigné, dans la suite du rapport, par l'appellation "parc rural".

tiers moins de 15 logements. Seul le département du Calvados présente une répartition plus homogène de la taille de ses programmes mais où cependant dominent ceux de 16 à 20 logements. Ce fait confirme l'explication fournie précédemment quant à la surreprésentation des effectifs de logements de ce département.

2) Type et taille des logements

TABLEAU 5. Le "parc rural" - répartition selon le type de logement (individuel/collectif).

	Calvados		Manche		Orne		Bas.Normandie	
	eff.	%	eff.	%	eff.	%	eff.	%
IND.	699	88,4	795	95,2	486	61,0	1 980	81,7
COLL.	92	11,6	40	4,8	311	39,0	443	18,3
TOT.	791	100	835	100	797	100	2 423	100

TABLEAU 6. Le "parc rural" - répartition par département selon la taille des logements.

	T1		T2		T3		T4		T5		T
	eff.	%	eff.	%	eff.	%	eff.	%	eff.	%	
14	27	3,4	93	11,8	244	30,8	327	41,4	100	12,6	791
50	9	1,1	86	10,3	292	35,0	350	41,9	98	11,7	835
61	24	3,0	143	17,9	249	31,2	291	36,5	90	11,3	797

La forte prédominance des logements individuels(81,7%) constitue la seconde caractéristique des parcs ruraux. Cependant, cette moyenne masque des disparités entre les départements (cf annexe 1). Si les logements collectifs ne représentent respectivement que 11,6% et 4,8% des logements des départements du Calvados et de la Manche, ils constituent près de 40% des logements dans l'Orne.

Cette spécificité se traduit pour ce département par une plus grande proportion de petits logements, notamment des T2, généralement plus nombreux dans le collectif que dans l'individuel. Ainsi dans l'Orne, 91% des T1 et 78% des T2 se situent dans des immeubles collectifs.

3) Les organismes constructeurs

TABLEAU 7. Le "parc rural" - répartition par organisme constructeur.

		T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL	part du parc	nbre de prog
14	OPAC	11	25	71	50	33	190	7,8	17
	SA.Plaine Normande	-	-	-	21	-	21	0,9	1
	SA.Pays d'Auge	-	2	43	101	12	158	6,5	11
	SA.du Calvados	16	66	130	155	55	422	17,4	25
50	OPDHLM	9	66	221	275	78	649	26,8	48
	SA.Plaine Normande	-	-	-	15	10	25	1,0	1
	SA.Coutan- ces-Granv.	-	16	54	37	1	108	4,5	9
	SA.Famil- les Nomb.	-	4	17	23	9	53	2,2	5
61	SA.Dept. de l'Orne	12	57	86	74	31	260	10,7	26
	SA.Logis Familial	5	49	99	147	22	322	13,3	22
	OPDHLM	7	32	49	70	36	194	8,8	21
	C.I.L. de l'Orne	-	5	15	-	1	21	0,9	1

Onze organismes constructeurs sont représentés dans le parc rural considéré. Tous ces organismes, à l'exception de la S.A. Plaine Normande qui intervient à la fois dans le Calvados et dans la Manche, ont une vocation strictement départementale voire locale pour certaines sociétés anonymes.

Les S.A. HLM paraissent fortement implantées en milieu rural où elles regroupent plus de la moitié des logements. Seul l'O.P.D.HLM de la Manche est majoritaire dans son département.

4) Ancienneté et sources de financement

TABLEAU 8. Ancienneté du "parc rural" et du parc social bas-normand. Données comparatives.

	Année de mise en location										
	antér. à 1957		1957/1967		1968/1974		1975/1979		1980 et après		Total
Calvad.	4	0,5	135	17,1	137	17,3	140	17,7	375	47,4	791
Manche	-	0	211	25,3	151	18,1	183	21,9	290	34,7	835
Orne	23	2,9	37	4,6	221	27,8	326	40,9	190	23,8	797
B.N. sondage	27	1,1	383	15,8	509	21,0	649	26,8	855	35,3	2423
Tt.B.N. 1987*	6,1		32,8		26,4		34,7				100%

* données D.R.E. au 1/1/1987

La constitution du "parc rural" est nettement plus récente que celle du parc bas-normand. En effet, les deux tiers des logements du "parc rural" sont d'une construction postérieure à 1975 contre un tiers seulement de ceux du parc bas-normand. Cette période de forte croissance globale du parc rural n'est cependant pas régulière dans le temps et la comparaison interdépartementale fait apparaître deux sous-périodes contrastées. Si pour les départements de la Manche et surtout du Calvados, la période de forte croissance se situe à partir de 1979 (respectivement 34,7% et 47,4% des logements sont postérieurs à cette date), la construction du parc ornaise se concentre (40,9%) entre 1975 et 1979.

TABLEAU 9. Le "parc rural" - sources de financement

	Finan.PLA		Autres(*)		Total	
Calvados	354	44,8	437	55,2	791	100
Manche	210	25,1	625	74,9	835	100
Orne	171	21,5	626	78,5	797	100
Total	735	30,3	1688	69,7	2423	100

* Financements antérieurs à 1977: PLR/PSR, HLM-O, ILM, ILN.

Conformément au nouveau système de prêts instauré par la réforme du logement en 1977, l'ensemble des logements du parc rural mis en location après 1980-1981 ont été financés par des Prêts Locatifs Aidés (P.L.A.) La plus ou moins grande importance

de ce type de financement selon les départements se calque donc sur les différences constatées précédemment pour les époques de construction. Ainsi près de 45% des logements du " parc rural" du Calvados sont financés P.L.A. contre seulement 21,5% pour l'Orne. Globalement, c'est environ le tiers des logements du parc rural bas-normand qui relève d'un financement P.L.A

5) La réhabilitation

TABLEAU 10. Le "parc rural" - effectifs de logements réhabilités.

	Logts antér. à 1968		Logts réhabilités*	
	eff.	En % du parc	eff.	En % du parc
Calvados	139	17,6	209	26,4
Manche	211	25,3	162	19,4
Orne	60	7,5	16	2,0
Total	410	16,9	387	16,0

* au 1/1/1988

Les travaux de réhabilitation des logements locatifs sociaux ouvrent droit à des subventions PALULOS-FSGT(1). En principe, seuls les logements occupés avant 1968 sont justifiables de ces subventions qui autorisent les organismes logeurs à procéder à une réévaluation des loyers. L'apparente aberration des données concernant le Calvados (effectif de logements réhabilités supérieur à celui des logements réhabilitables) provient du conventionnement, par autorisation ministérielle, d'une partie du parc de logements de l'OPAC sans réhabilitation. Il convient de noter également la très faible part des logements réhabilités et réhabilitables du département de l'Orne.

6) Le conventionnement

Le conventionnement des logements, qui détermine l'octroi de l'aide personnalisée au logement(A.P.L.) s'effectue, pour les logements neufs, par un financement P.L.A. et pour les logements anciens par leur réhabilitation subventionnée par la PALULOS.

(1) PALULOS: Prime pour l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale.

FSGT: Fonds Spécial Grands Travaux

TABLEAU 11. Le "parc rural" - effectif des logements conventionnés.

	Logts conv. neufs PLA	Logts convent. PALULOS*	Total logts convention.	% logts convent.
Calvados	354	209	563	71,2
Manche	210	162	372	44,5
Orne	171	16	187	23,5
B.N.	735	387	1122	46,3

* y compris les logements conventionnés sans travaux

Si pour l'ensemble du "parc rural" bas-normand, près de la moitié des logements est conventionnée, les diverses remarques faites précédemment concernant l'ancienneté, le financement et la réhabilitation expliquent les très fortes disparités interdépartementales. Ainsi, le département du Calvados cumulant de forts effectifs de logements financés P.L.A. et de logements "réhabilités", possède un parc rural conventionné à plus des deux tiers. A l'inverse, l'Orne, associant un faible nombre de logements réalisés après 1980 et fort peu de réhabilitation ne présente qu'un quart de logements conventionnés.

Socialement, cet écart se traduit par une plus forte potentialité d'aide financière au logement dans le Calvados que dans l'Orne.

II. LES MENAGES AGES DU "PARC RURAL": CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES, SOCIO-ECONOMIQUES ET TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES.

-Sources et méthodes

Les "ménages âgés" qui font l'objet de la présente étude sont ceux dont le chef avait plus de 65 ans au 1/1/1988. Il faut entendre par chef de ménage la personne titulaire du contrat de location du logement HLM qui est, dans le cas des couples, la plupart du temps un homme. Cette étude ne prend donc pas en compte les personnes âgées habitant le "parc rural" mais non locataires (personnes âgées vivant chez leurs enfants, notamment)

Les données d'ordre socio-démographique qui ont été recueillies concernent exclusivement le chef de ménage et son conjoint, les autres personnes vivant sous le même toit ayant été simplement dénombrées.

Ces données, issues des dossiers locataires détenus par les organismes HLM, proviennent de la fiche de demande de logement et sont donc prises au moment de l'entrée du ménage dans le logement. Cette source induit l'obsolescence des informations socio-démographiques concernant les locataires les plus anciennement installés. Cette carence a été partiellement palliée par les actualisations réalisées lors des enquêtes surloyers qui ont lieu tous les deux ans et les documents attestant un changement de situation de famille (certificat de décès par exemple) fournis par les locataires.

Les 2 423 dossiers de locataires actuels du "parc rural" ont été dépouillés manuellement au siège des différents organismes HLM. Les données recueillies ont été codées (annexe 2) puis traitées informatiquement en respectant, à toutes les étapes de la recherche, le plus strict anonymat des personnes concernées.

A) Données démographiques

1) Ménages et population des ménages

TABLEAU 12. Les ménages âgés du "parc rural"
Effectif par département

	eff. logts sondage	eff. ménages âgés	% ménages âgés	pop. des ménages	taille moy. des ménages	% ménages âgés/parc social total *
14	791	174	22,0	301	1,73	16,0
50	835	163	19,5	261	1,60	16,4
61	797	139	17,4	224	1,61	14,6
B.N	2423	476	19,6	786	1,65	15,8

* source INSEE - RGP 1982 - sondage au 1/4

L'examen des dossiers des locataires du "parc rural" a permis de dénombrer 476 ménages âgés représentant une population de 786 personnes, soit une moyenne de 1,65 individus par ménages(1).

Ainsi, un logement sur cinq du "parc rural" bas-normand est occupé par un ménage âgé.

Ce type de ménage apparaît donc mieux représenté dans ce parc que dans l'ensemble du parc social régional dont la proportion de ménages âgés n'était, lors du recensement de 1982, que de 15,8%.

Compte tenu de l'échelle de sondage adoptée, les écarts constatés entre les départements, notamment entre l'Orne (17,4% de ménages âgés) et le Calvados (22%), n'apparaissent pas significatifs de comportements radicalement différents des "parcs ruraux" départementaux quant à l'accueil de personnes âgées.

(1) à titre de comparaison, la taille moyenne des ménages de Basse Normandie dont la personne de référence est retraitée, est de 1,75 (source INSEE RGP 1982 sondage au 1/4).

TABLEAU 13. Structure par âge et sexe de la population âgée (chefs de ménages et conjoints) du "parc rural" et de la population bas-normande de plus de 65 ans - données comparatives.

		65-74 ans		75-84		+ de 85		Total rensei.		NR	conjo. -65ans
		eff	%	eff	%	eff	%	eff	%		
Pop âgée parc rural	SM	134	57,8	83	35,7	15	6,5	232	100	-	-
	SF	190	50,2	154	40,6	35	9,2	379	100	17	60
	T	324	53,0	237	38,8	50	8,2	611	100	17	60
Pop âgée B.N.*	SM		62,0		32,9		5,1		100		
	SF		50,4		38,1		11,4		100		
	Tt		54,8		36,2		9,0		100		

* source INSEE - RGP1982 - sondage au 1/4.

Répartition hommes/femmes en %

	S M	S F
population âgée du parc rural	38,0	62,0
population âgée de Basse Normandie	37,8	62,2

La population considérée présente une structure par âge et sexe très proche de celle de la population âgée bas-normande: répartition par groupe d'âge identique tant dans leur ensemble que selon le sexe, même dominance des femmes qui constituent près des 2/3 de ces populations.

Le "parc rural" n'accueille donc pas, en termes démographiques, des catégories spécifiques de personnes âgées.

2) Analyse selon le type de ménage

Les ménages ont été regroupés selon 3 types, révélateurs de comportements résidentiels actuels et futurs différenciés:

- les personnes vivant seules
- les ménages "monoparentaux": sous ce terme générique ont été rassemblées les personnes âgées sans conjoint (célibataires, divorcés(ées), veufs(ves)), vivant avec une ou plusieurs autres personnes (enfants, parents, amis...)

- les "couples": il s'agit des personnes âgées vivant avec leur conjoint et, éventuellement, d'autres personnes (enfants pour l'essentiel).

TABLEAU 14. Le "parc rural" - types de ménage.

	personnes seules		ménages monoparentaux		couples		total	
	eff.	%	eff.	%	eff.	%		
14	82	47,1	15	8,6	77	44,3	174	100
50	81	49,7	5	3,1	77	47,2	163	100
61	65	46,8	18	12,9	56	40,3	139	100
T	228	47,9	38	8,0	210	44,1	476	100

Près d'un ménage sur deux (47,9%) du "parc rural" est constitué d'une seule personne. Cette proportion apparaît, là encore, très proche de la moyenne régionale (50,7% au recensement de 1982). Les couples constituent le second type de ménage le plus représenté (44,1%). Cette répartition se retrouve à l'échelle des départements à l'exception de l'Orne où les familles "monoparentales" sont mieux représentées au détriment des couples.

A ces différents types de ménage, correspondent des populations différenciées démographiquement.

a) les personnes seules

TABLEAU 15. Les personnes seules - structure par âge et sexe

	65-74ans		75 - 84		+de 85 ans		total		total	B.N.*	
	eff.	%	eff.	%	eff.	%	eff.	%			
SM	8	42,1	8	42,1	3	15,8	19	100	19	8,3	17,6
SF	88	42,1	98	46,9	23	11,0	209	100	209	91,7	82,4
T	96	42,1	106	46,5	26	11,4	228	100	228	100	

* source INSEE - RGP 1982

Les personnes seules sont, dans neuf cas sur dix, des femmes. Celles-ci apparaissent plus représentées dans le logement social rural que dans l'ensemble des ménages âgés bas-normands (91,7% contre 82,4%).

Cette population, essentiellement féminine est également, en moyenne, plus âgée que l'ensemble de la population considérée (plus de 75 ans: 57,9% contre 47%). Une personne seule sur dix a même plus de 85 ans.

Si, au niveau de chaque département (annexe 3), la proportion de femmes reste inchangée, des nuances se font jour quant à la structure par âge. En effet, ces femmes seules sont, en moyenne, plus jeunes dans la Manche (près de 50% d'entre elles y ont moins de 75 ans) et plus souvent très âgées dans l'Orne (plus de 85ans: 18,5%).

b) Les ménages "monoparentaux"

TABLEAU 16. Les ménages "monoparentaux" - structure par âge et sexe du chef de ménage.

	65-74ans eff. %		75-84 eff. %		+de 85ans eff. %		Total eff. %		Total eff. %	
SM	2	66,7	-	-	1	33,3	3	100	3	7,9
SF	14	40,0	15	42,9	6	17,1	35	100	35	92,1
T	16	42,1	15	39,5	7	18,4	38	100	38	100

La différence d'espérance de vie moyenne entre les hommes (70,7 ans) et les femmes (78,9 ans) induit, pour ce type de ménage comme pour le précédent, une représentation fortement majoritaire du sexe féminin (92,1% des chefs de ménages). Les chefs de ménage "très âgés" (85 ans et plus) sont cependant plus représentés dans ce groupe que chez les personnes seules (respectivement 18,4% et 11,4% des chefs de ménage). Cet écart s'explique sans doute par un maintien à domicile prolongé pour les personnes âgées bénéficiant de l'assistance quotidienne d'un enfant ou d'un parent.

La plupart (76,3%) de ces chefs de ménage "monoparentaux" partagent leur logement avec une seule autre personne, fils ou fille, le plus souvent. Compte tenu des faibles effectifs de ces ménages, leur analyse par département (annexe 4) ne prête à aucune interprétation significative.

c) Les "couples"

TABLEAU 17. Les "couples" - structure par âge et sexe des chefs de ménage et des conjoints.

	-de 65ans conjoints		65-74		75-84		85 et +		total renseig.		NR
SM	-	-	124	59,0	75	35,7	11	5,2	210	100	-
SF	60	31,1	86	44,6	41	21,2	6	3,1	193	100	17
T	60	14,9	210	52,1	116	28,8	17	4,2	403	100	17

Les "couples" constituent une population nettement plus jeune que celle des autres types de ménage; cette relative jeunesse est surtout le fait des conjoints dont près du tiers a moins de 65 ans. Cette remarque peut être réitérée au niveau des départements (annexe 5). Elle se renforce même pour la Manche où c'est près d'un conjoint sur deux qui a moins de 65 ans.

TABLEAU 18. Les "couples" - nombre de personnes par ménage

	effec.	%
2 personnes	169	80,5
3	33	15,7
4	7	3,3
5	1	0,5
Total	210	100

Ces ménages, comme les ménages "monoparentaux", ne constituent que très rarement une famille, au sens large du terme, 80% d'entre eux n'étant formés que du chef de ménage et de son conjoint.

Globalement, les ménages composés de une ou deux personnes représentent 90% de l'ensemble des ménages âgés du "parc rural". Là encore, cette proportion est très voisine de celle enregistrée pour l'ensemble des ménages âgés de Basse Normandie (91,4%).

B) Données socio-économiques

1) types de retraite

TABLEAU 19. Le "parc rural" - types de retraite des chefs de ménage et de leurs conjoints.

	retraités				sans prof. antérieure	handicapés invalides	total		N.R. et retraites indétermi. eff.	actifs conjoints
	agricult. eff.	f. publique eff.	sect. privé eff.	travail. indépend. eff.			retraites renseig. eff.	%		
14	77	22	38	6	39	5	187	59	5	
	41,2	11,8	20,3	3,2	20,9	2,7	100			
50	59	19	35	13	60	4	190	45	5	
	31,0	10,0	18,4	6,8	31,6	2,1	100			
61	49	14	41	8	26	2	140	54	1	
	35,0	10,0	29,3	5,7	18,6	1,4	100			
T	185	55	114	27	125	11	517	158	11	
	35,8	10,6	22,1	5,2	24,2	2,1	100			

Les retraites agricoles représentent plus du tiers (35,8%) des retraites connues. Cette donnée confirme la vocation spécifiquement rurale du parc social étudié et son rôle d'accueil de personnes âgées issues du milieu rural diffus. Une attention particulière sera portée à cette "clientèle" de retraités de l'agriculture à la fin de ce chapitre.

Les autres types de retraite représentés s'accordent avec le profil socio-démographique standard des locataires du logement social: retraites d'ouvriers, d'employés, de personnel de service.

Peu d'écarts se manifestent entre les départements quant à ces différents types de retraite. Le département du Calvados apparaît cependant plus "agricole" (41,2% des retraites connues) et celui de l'Orne un peu plus "ouvrier" (29,3%).

2) situation socio-professionnelle des chefs de ménage à l'entrée dans le logement.

Cette situation s'interprétant à partir de l'âge du chef de ménage à l'entrée dans le logement, les données fournies ci-après doivent être retenues comme des ordres de grandeur et non comme des valeurs absolues.

TABLEAU 20. Le "parc rural" - situation socio-professionnelle des chefs de ménage à leur entrée dans le logement.

	actifs		pré-retrait. et retraités		retraités âgés + de 70ans		total
	59 ans et - eff.	%	60 - 70ans eff.	%	eff.	%	
14	32	18,4	78	44,8	64	36,8	174
50	45	27,6	63	38,7	55	33,7	163
61	13	9,3	65	46,8	61	43,9	139
T	90	18,9	206	43,3	180	37,8	476
				81,1%			

Plus de 80% des chefs de ménage se sont installés dans leur logement HLM après 60 ans, c'est à dire étant pré-retraités ou retraités. Pour plus de la moitié d'entre eux (206 chefs de ménage), cette installation s'est effectuée entre 60 et 70 ans, soit à l'occasion de leur départ en retraite (ou pré-retraite) ou dans les premières années qui l'ont suivie. Les installations plus "tardives" (après 70 ans) sont le fait principalement de chefs de ménage qui étaient propriétaires de leur ancien logement et des retraités de l'agriculture comme nous le verrons dans le dernier paragraphe de ce chapitre.

Enfin, un chef de ménage sur cinq était encore en activité (moins de 59 ans) lors de son entrée dans le parc social rural et s'est maintenu dans son logement après son départ en retraite.

3) ressources des ménages

Précisions méthodologiques

Les données concernant les ressources proviennent des déclarations faites par les ménages lors de leur entrée dans le logement. Aussi, seuls ont pu être pris en compte les revenus déclarés des ménages d'installation récente (revenus de 1985, 1986 et 1987), ce qui induit, pour cette donnée, un taux de "non renseignés" particulièrement élevé (64,1%) et donc une représentativité très limitée (seuls 171 ménages âgés sont renseignés).

Les ressources retenues sont constituées essentiellement des revenus nets avant imposition (salaires, pensions, retraites) et des prestations sociales versées(1).

TABLEAU 21. Le "parc rural" - ressources des ménages selon leur type.

		personnes seules		ménages monoparen.		couples		total	
		eff.	%	eff.	%	eff.	%	eff.	%
F.N.S.(1) ou revenus égaux	pers.ss conjoint 32 000fs couples 55 000fs	39	46,4	6	27,3	33	50,8	78	45,6
revenu	- 36 000	12	14,3	1	4,5	-	-	13	7,6
supérieur	36/60000	27	32,1	9	40,9	-	-	36	21,0
au	60/90000	6	7,1	4	18,2	18	27,7	28	16,4
F.N.S.	+ 90 000	-	-	2	9,1	14	21,5	16	9,4
	total	84	100	22	100	65	100	171	100

(1) il s'agit là, presque exclusivement, de l'allocation du Fonds National de Solidarité (FNS) qui garantissait, en 1987, les ressources annuelles minimales de 32 000 frs aux personnes seules et de 55 000 frs aux couples.

Quoique partielles, les données recueillies mettent en évidence la faiblesse des revenus de la plupart des ménages âgés du "parc rural". Près de la moitié d'entre eux (45,6%) ne perçoit que le minimum garanti, soit environ 2 700 francs mensuels pour une personne seule et 4 600 francs pour un couple. C'est au total 93% des personnes seules et 73% des ménages "monoparentaux" qui perçoivent des ressources mensuelles inférieures à 5 000 francs.

C) Trajectoires résidentielles

Un segment de la trajectoire-logement des ménages âgés du "parc rural" a pu être reconstitué à partir de leur adresse précédente, de leur statut d'occupation antérieur ainsi que du type de leur ancien logement.

1) Origine géographique

TABLEAU 22. Le "parc rural" - origine géographique des ménages âgés.

origine géo. en regard de la commune de résidence actuelle	Calvados		Manche		Orne		Basse Normandie		
	eff.	%	eff.	%	eff.	%	eff.	%	
même commune	104	59,8	102	62,6	80	57,6	286	60,1	74,2 même canton 86,0 même B.H. 91,8 même départ
autres com. du canton	35	20,1	19	11,7	13	9,3	67	14,1	
autres cant. du Bas.d'Hab	22	12,6	21	12,9	13	9,3	56	11,8	
autres BH du départe.	8	4,6	9	5,5	11	7,9	28	5,8	
autres dépts B.N.	1	0,6	3	1,8	2	1,4	6	1,3	
hors B.N. dont R.Paris	4 1	2,2	9 2	5,5	20 14	14,4	33 17	6,9	
total	174	100	163	100	139	100	476	100	

La plupart des origines géographiques des ménages âgés du "parc rural" sont locales puisque 91,8% d'entre eux habitaient

déjà leur département actuel de résidence et 86% dans le même bassin d'habitat. L'analyse des origines cantonales et communales renforce le caractère très restreint des déplacements résidentiels. En effet, les trois quarts des ménages âgés habitaient déjà dans le canton de leur commune de résidence actuelle et près des deux tiers cette commune elle-même.

Le "parc rural" accueille donc essentiellement des ménages âgés issus du milieu rural local, les déplacements résidentiels se déroulant pour une large part dans un cadre communal ou cantonal.

A l'échelle des départements, seul l'Orne présente un comportement résidentiel plus nuancé, (14,4% des ménages sont d'origine extra-régionale), lié à la proximité de la région parisienne.

2) Type et statut d'occupation du logement antérieur

TABLEAU 23. Le "parc rural" - type de logement antérieur

parc social			parc privé				Décohab (*) eff. %	Log.pré caire eff. %	Tot ren	NR
HLM individ eff. %	HLM collect eff. %	Apparte- ment eff. %	Maison individ eff. %							
14	7 4,1	13 7,6	23 13,4	106 61,5	12 7,0	11 6,4	172	2		
50	8 5,0	2 1,3	42 26,4	91 57,2	5 3,1	11 6,9	159	4		
61	4 3,0	10 7,5	40 29,8	71 53,0	9 6,7	- -	134	5		
BN	19 4,1	25 5,3	105 22,4	268 57,1	26 5,5	22 4,7	465	11		

* décohabitation = départ de chez les enfants, les amis...

La provenance "milieu rural" de la plupart des ménages âgés s'exprime également au travers du type de logement précédent qui est une maison individuelle dans 57,1% des cas.

La faible représentation des origines "logement HLM" (9,4%) démontre que l'installation des ménages âgés dans le "parc rural" ne relève pas de mutations internes au logement social mais d'un passage du secteur privé du logement (locatif, essentiellement) au locatif social.

TABLEAU 24. Le "parc rural" - statut d'occupation du logement antérieur.

	propriétaire		locataire		autre(1)		total rens.	NR
14	19	11,0	124	72,1	29	16,9	172	2
50	22	13,9	115	72,8	21	13,3	158	5
61	26	19,4	91	67,9	17	12,7	134	5
B.N.	67	14,3	330	70,5	67	14,3	468	12

(1) logés à titre gratuit, logement de fonction, décohabitation...

- les ex-locataires

70,5% des ménages âgés du "parc rural" étaient locataires de leur logement précédent. Ce taux élevé ne varie guère d'un département à un autre.

TABLEAU 25. Les ex-locataires - type de logement précédent.

	parc social		parc privé			total					
	HLM indiv. eff. %	HLM collect. eff. %	Appart eff. %	Maison indiv. eff. %	Logement précaire eff. %						
14	7	5,6	13	10,5	19	15,3	76	61,3	9	7,3	124
50	8	7,0	2	1,7	41	35,7	64	55,6	-	-	115
61	4	4,4	10	11,0	36	39,6	41	45,0	-	-	91
T	19	5,8	25	7,6	96	29,1	181	54,8	9	2,7	330

Ces ex-locataires proviennent essentiellement du locatif privé (89,6%) et habitaient majoritairement des maisons individuelles. La part plus conséquente des provenances "appartement" dans le département de l'Orne (39,6%) est à mettre en relation avec le caractère plus large des origines géographiques des ménages de ce département et notamment des provenances "région parisienne" qui constituent 70% des origines extra-régionales(cf. tableau 22).

- les ex-propriétaires

Quoique peu élevé (14,3%), le niveau de représentation de ce type de statut constitue une caractéristique propre aux ménages âgés du "parc rural". En effet, les diverses études réalisées sur les clientèles du logement social(1) indiquent que les ex-propriétaires ne représentent, en moyenne, que 6% des ménages locataires HLM.

TABLEAU 26. Les ex-propriétaires - type de logement précédent.

	appartement parc privé eff. %		maison ind. eff. %		logement précaire eff. %		total
14	-	-	18	94,7	1	5,3	19
50	1	4,5	21	95,5	-	-	22
61	1	3,9	25	96,1	-	-	26
T	2	3,0	64	95,5	1	1,5	67

Ces ex-propriétaires proviennent, à 95,5%, de maisons individuelles. La prédominance de ce type de logement antérieur alliée au caractère très local des origines géographiques et éclairée par la remarque précédente dessinent le profil de ces anciens propriétaires. Il s'agit essentiellement de personnes âgées qui ont quitté de façon volontaire ou obligée leur habitation en milieu rural diffus pour se rapprocher des bourgs. Ce profil s'applique également, pour une bonne part, aux ex-locataires. Cependant, le croisement entre le statut d'occupation antérieur et l'âge du chef de ménage à l'entrée dans le logement HLM (tableau 27) montre que les ex-propriétaires quittent, en moyenne, plus tardivement leur logement que les ex-locataires.

Ainsi, le statut de propriétaire apparaît un facteur de prolongement du maintien à domicile des personnes âgées.

TABLEAU 27. "Le parc rural" - âge du chef de ménage à l'entrée dans le logement HLM selon le statut d'occupation du logement antérieur.

	- de 60ans		60-70 ans		+ de 70ans		total
	eff.	%	eff.	%	eff.	%	eff. %
locataire	67	20,3	136	41,2	127	38,5	330 100
propriétaire	3	4,5	35	52,2	29	43,3	67 100

(1) cf. notamment "les occupants des programmes HLM récents" Observatoire du logement et du foncier - DDE Manche 1986. "la ruralisation du parc locatif social de la Manche". Op. cit.

SYNTHESE

L'ensemble des données qui viennent d'être exposées permet de caractériser les ménages âgés du "parc rural" de la façon suivante:

* Ces ménages occupent un logement sur cinq du "parc rural".

* Les chefs de ces ménages constituent une population majoritairement féminine (62,0%) dont plus de la moitié (53%) a entre 65 et 74 ans.

* C'est une population qui est, dans sa structure par âge et sexe, représentative de la population bas-normande de plus de 65 ans. Le parc social rural n'accueille donc pas, sur le plan démographique, des catégories spécifiques de personnes âgées.

* Ces personnes âgées forment essentiellement des petits ménages (ménages de 1 ou 2 personnes: 90%) de 3 types:

- les personnes seules (47,9% des ménages) qui sont à 90% des femmes.
- les ménages "monoparentaux" (8%) qui sont composés le plus souvent de femmes (92,1% des chefs de ménage) vivant avec une autre personne (76,3% des ménages). Ces femmes sont en moyenne plus âgées que les personnes vivant seules (20% d'entre elles ont plus de 85 ans).
- les "couples" (44,1%) qui forment une population plus jeune que celle des deux types de ménage précédents (le tiers des conjoints a moins de 65 ans).

* Les proportions respectives de ces différents types de ménage varient selon les départements et influent sur la structure par âge des populations départementales. Ainsi, dans la Manche où les ménages "monoparentaux" sont peu représentés (3,1%), près des deux tiers de la population âgée du "parc rural" ont moins de 75 ans. A l'inverse, dans l'Orne, où ce type de ménage est plus fréquent (12,9%), c'est seulement 49,7% de la population âgée qui a moins de 75 ans (annexe 6).

* Les origines géographiques de ces ménages sont très locales: les deux tiers d'entre eux habitaient déjà leur commune de résidence actuelle et 86% n'ont pas changé de bassin d'habitat.

* Ces ménages proviennent majoritairement de maisons individuelles (57,1%) dont ils étaient locataires à 55%.

* Le "parc rural" accueille une proportion importante de retraités de l'agriculture (35,8% des retraites connues).

* La plupart des chefs de ménage (80%) était déjà retraitée (ou pré-retraitée) lors de son installation dans le logement social. Pour 43% d'entre eux, la période de départ à la retraite a constitué l'occasion d'un emménagement dans le "parc social". Les installations plus tardives (après 70 ans) sont essentiellement le fait des ex-propriétaires et des retraités de l'agriculture.

Le parc social rural semble donc jouer un rôle important dans l'accueil des personnes âgées du milieu rural. Il constitue souvent pour elles à la fois l'habitat de leur retraite et la possibilité de se rapprocher des bourgs et donc des services sans perdre leur indépendance. En outre, sa fonction d'accueil de ménages retraités de l'agriculture paraît démontrée.

ANALYSE SPECIFIQUE: LES MENAGES RETRAITES DE L'AGRICULTURE(1)

Cette analyse porte sur 149 ménages, soit 31,3% de l'ensemble des ménages âgés du "parc rural" et a pour objet d'en présenter les principales caractéristiques socio-démographiques.

Ces ménages constituent un groupe où les personnes seules sont plus représentées que dans l'ensemble du "parc rural" (respectivement 56,4% et 47,9%) et ce, au détriment des "couples" (34,9% contre 44,1%). Les femmes y sont là aussi, largement majoritaires (70% de la population totale). Cette population est, en moyenne, légèrement plus âgée que la population totale du "parc rural": les plus de 75 ans y représentent respectivement 53,3% et 50% de l'ensemble.

Les origines géographiques de ces ménages sont également très locales. Les provenances "même bassin d'habitat" représentent 90% de ces origines. Cependant les origines "même commune" sont proportionnellement moins nombreuses que dans l'ensemble des ménages, signe d'une aire de "recrutement" plus large au niveau cantonal. Les ménages retraités de l'agriculture n'hésitent donc pas à changer de commune pour s'installer dans le logement social.

Ces ménages étaient également plus souvent propriétaires de leur logement antérieur (21,9%) qui était une maison individuelle dans 72,6% des cas.

Si l'on additionne les ex-propriétaires et les ex-locataires de maisons individuelles (qui correspondent, pour l'essentiel, à d'anciens propriétaires exploitants et à d'anciens fermiers), on peut en déduire que 68% des ménages retraités de l'agriculture sont passés directement de leur habitation en milieu rural diffus au logement social, les ménages ayant "transité" auparavant par des appartements ou des logements HLM ne représentant que 19% des trajectoires résidentielles.

(1) les tableaux statistiques se rapportant à ce paragraphe sont regroupés à la fin du rapport (annexe 7).

Plus de la moitié de ces retraités (55,5%) se sont installés dans leur logement actuel après 70 ans. La prépondérance de ces installations tardives s'explique par le fait que d'une part, en agriculture, les cessations d'activité se font plus graduellement que dans les autres secteurs économiques et que d'autre part, le statut d'ex-proprétaire, plus fréquent chez ces ménages que dans l'ensemble du "parc rural", est, nous l'avons vu, un facteur de prolongement du maintien au domicile antérieur. Notons enfin la quasi impossibilité technique pour un agriculteur en activité de s'installer dans un logement HLM.

III) LES LOGEMENTS DES MENAGES AGES

A) Caractéristiques générales

Les logements occupés par les ménages se caractérisent, au sein du "parc rural", par un certain nombre de constantes techniques.

* Ce sont, pour l'essentiel, des petits logements individuels.

TABLEAU 28. Les logements des ménages âgés - répartition par type.

	logements pers. âgées		ensemble du parc rural	
	eff.	%	eff.	%
individuels	397	83,4	1980	81,7
collectifs	79	16,6	443	18,3
total	476	100	2423	100

TABLEAU 29. Les logements des ménages âgés - répartition par taille.

	logements per. âgées(1)		logements parc rural(2)		1/2 en %
	eff.	%	eff.	%	
T1	9	1,9	60	2,5	15,0
T2	148	31,1	322	13,3	46,0
T3	203	42,6	785	32,4	25,9
T4	94	19,7	968	39,9	9,7
T5	22	4,6	288	11,9	7,6
Tot	476	100	2423	100	19,6

Si les ménages âgés occupent une proportion de logements individuels proche de celle de l'ensemble du "parc rural" (tableau 28), ils se sont installés majoritairement dans des petits logements (T1 + T2 + T3 = 75,6% des logements occupés). Ainsi, près d'un T2 sur deux et un T3 sur quatre du "parc rural" sont occupés par des ménages âgés. Ces proportions varient selon les départements (annexe 8), notamment pour les T2 qui sont, dans le Calvados, à 72% occupés par des personnes âgées.

Il convient de noter également que dans le département de l'Orne où les logements collectifs sont fortement représentés (39% des logements), les ménages âgés s'y installent en proportion équivalente (41%). Le caractère collectif des logements n'apparaît donc pas réhibitoire à l'installation de ces ménages.

* Près de la moitié de ces logements sont de construction récente.

TABLEAU 30. Les logements des ménages âgés - ancienneté

année de mise en location	logements p. âgées(1)		ensemble du parc rural(2)		1/2 en %
	eff.	%	eff.	%	
avant 1957	4	0,8	27	1,1	14,8
1957-1967	100	21,0	383	15,8	26,1
1968-1974	78	16,4	509	21,0	15,3
1975-1979	81	17,0	649	26,8	12,5
1980 et après	213	44,7	855	35,3	24,9
total	476	100	2423	100	19,6

44,7% des logements occupés par des ménages âgés ont été construits après 1979. C'est ainsi le quart des logements réalisés depuis cette date qui accueille des personnes âgées.

* Près des deux tiers de ces logements sont conventionnés.

TABLEAU 31. Les logements des ménages âgés - conventionnement

	logements pers. âgées		logements "parc rural"	
	eff.	%	eff.	%
conventionnés par réhab.	76	16,0	387	16,0
conventionnés neufs	201	42,2	735	30,3
non conventionnés	199	41,8	1301	53,7
total	476	100	2423	100

58,2% des logements occupés par les ménages âgés sont conventionnés, soit par réhabilitation (16%), soit par financement PLA (42,2%). La proportion de locataires âgés susceptibles de percevoir l'Aide Personnalisée au Logement est donc importante (cf. infra les aides au logement).

* Corollaire de la relative jeunesse du parc occupé, la majorité des ménages est d'installation récente.

TABLEAU 32. Les ménages âgés - répartition selon l'année d'arrivée dans le logement.

	année d'arrivée		
	1972 et avant	1973 à 1979	1980 et après
effectif	90	89	297
%	18,9	18,7	62,4

Près des deux tiers des personnes âgées sont installées dans leur logement depuis moins de 10 ans. Les installations "anciennes" (1972 et avant) sont le fait de chefs de ménage entrés actifs dans leur logement et qui s'y sont maintenus après la retraite. Ces 90 ménages présentent les caractéristiques suivantes:

- Près de la moitié d'entre eux (47%) occupe des grands logements (T4 - T5). Entrés relativement jeunes dans le logement social, ces ménages avaient le plus souvent leurs enfants avec eux et s'installaient donc dans de grands logements.

- Ils forment une population relativement jeune: 65% des chefs de ménage et des conjoints ont moins de 75 ans.

- Plus de la moitié d'entre eux (55,5%) sont des "couples".

B) Loyers et aides au logement

1) les loyers

TABLEAU 33. Les logements des ménages âgés - loyers mensuels selon la taille et le type de financement.

	financement PLA			financement "autres" réhab. fin. PALULOS			financement "autres"		
	mini	maxi	moy.	mini	maxi	moy.	mini	maxi	moy.
T1	572	1416	802	-	-	-	389	775	610
T2	763	1649	1290	633	1250	877	440	1161	851
T3	1120	1868	1616	665	1629	1086	336	1780	794
T4	1594	2184	1839	828	2000	1163	430	1880	974
T5	-	-	-	958	2200	1481	524	1609	1049

Les loyers indiqués ci-dessus sont ceux pratiqués au 1/1/1988. Leurs montants sont "toutes charges comprises" et regroupent le loyer net afférent au logement, les charges locatives et les loyers d'éventuelles annexes.

Des écarts importants apparaissent entre les divers types de financement et au sein même de chacun de ces types. Plusieurs facteurs permettent d'expliquer un tel éventail de loyers.

- La différence d'ancienneté des logements. Par exemple, le financement "autres" regroupe des programmes de logements réalisés entre 1930 et 1980/81.

- La variabilité des charges locatives liée à l'intégration ou non du coût du chauffage.

- L'existence, pour certains logements, de loyers annexes.

Au delà de ces fluctuations, il faut noter le coût élevé des loyers moyens des logements financés PLA qui atteignent, pour les T3 et T4, le double de ceux pratiqués dans le cadre des financements "autres". Le surcoût engendré par la réhabilitation des logements anciens apparaît minime compte tenu des améliorations souvent substantielles apportées au confort des logements et des avantages liés à leur conventionnement.

2) les aides au logement

Ces aides sont de deux types:

- L'allocation logement versée directement aux "ayants-droit" des logements non conventionnés et pour laquelle aucune donnée n'a pu être recueillie.

- L'aide personnalisée au logement (APL) instituée dans le cadre des logements conventionnés, qu'ils soient neufs ou réhabilités. Cette aide est versée directement au propriétaire bailleur et son montant varie selon les revenus du locataire, le nombre de personnes dans le ménage et le loyer.

TABLEAU 34. Les ménages âgés bénéficiaires de l'APL - montant mensuel de l'APL selon la taille du logement.

	logements conventionnés PLA						logements conventionnés PALULOS						
	nombre de logts(1)	bénéf. APL(2)	2/1 en %	APL versé			nombre de logts(1)	bénéf. APL(2)	2/1 en %	APL versé			
				mini	maxi	moy.				mini	maxi	moy.	
T1	6	6	100	475	1197	718	T1	-	-	-	-	-	-
T2	97	91	93,8	219	1371	955	T2	8	8	100	418	1075	770
T3	75	67	89,3	56	1326	884	T3	33	24	72,7	96	1212	867
T4	23	17	74,0	365	1622	961	T4	23	17	74,0	296	1356	812
T5	-	-	-	-	-	-	T5	12	10	83,3	204	1316	794

TABLEAU 35. Les ménages âgés bénéficiaires de l'APL - montant mensuel du loyer restant dû selon la taille du logement.

	logts. conventionnés PLA				logts. convent. PALULOS			
	nombre de bénéf.	loyer restant dû			nombre de bénéf.	loyer restant dû		
		mini	maxi	moy.		mini.	maxi	moy.
T1	6	-	219	96	-	-	-	-
T2	91	-	1311	338	8	-	376	139
T3	67	-	1626	734	24	-	954	245
T4	17	301	1530	887	17	-	1172	360
T5	-	-	-	-	10	30	1417	634

86,6% (240 ménages) des ménages âgés locataires d'un logement conventionné sont bénéficiaires de l'APL. Parmi ces 240 ménages, 67 (28%) paient moins de 200 francs de loyer mensuel.

En moyenne, l'APL couvre:

- 90% du loyer d'un T1
- 80% T2
- 65% T3
- 60% T4
- 54% T5

L'APL participe donc largement à l'abaissement des loyers des logements conventionnés et le nombre important de ses bénéficiaires confirme la faiblesse des revenus de la plupart des ménages âgés du "parc rural".

IV LES FACTEURS DE L'INSTALLATION DES MENAGES AGES DANS LE "PARC RURAL".

L'expression cartographique de la proportion, par commune, des ménages âgés dans le "parc rural" (carte 4) met en évidence trois ensembles distincts:

- les communes rurales où les ménages âgés sont fortement représentés (taux d'occupation supérieur à 35% des logements).

Cet ensemble regroupe 8 communes (1) dont les 2/3 se situent dans le département du Calvados.

- les communes où les ménages âgés sont peu présents voir absents (taux d'occupation inférieur à 15%).

Au nombre de 21, ces communes se situent pour moitié dans l'Orne.

- les communes où la proportion de ménages âgés est proche de la moyenne du "parc rural" bas-normand (19,6%) (taux d'occupation compris entre 15 et 35% des logements).

Celles-ci représentent la moitié (28) des communes du parc rural considéré.

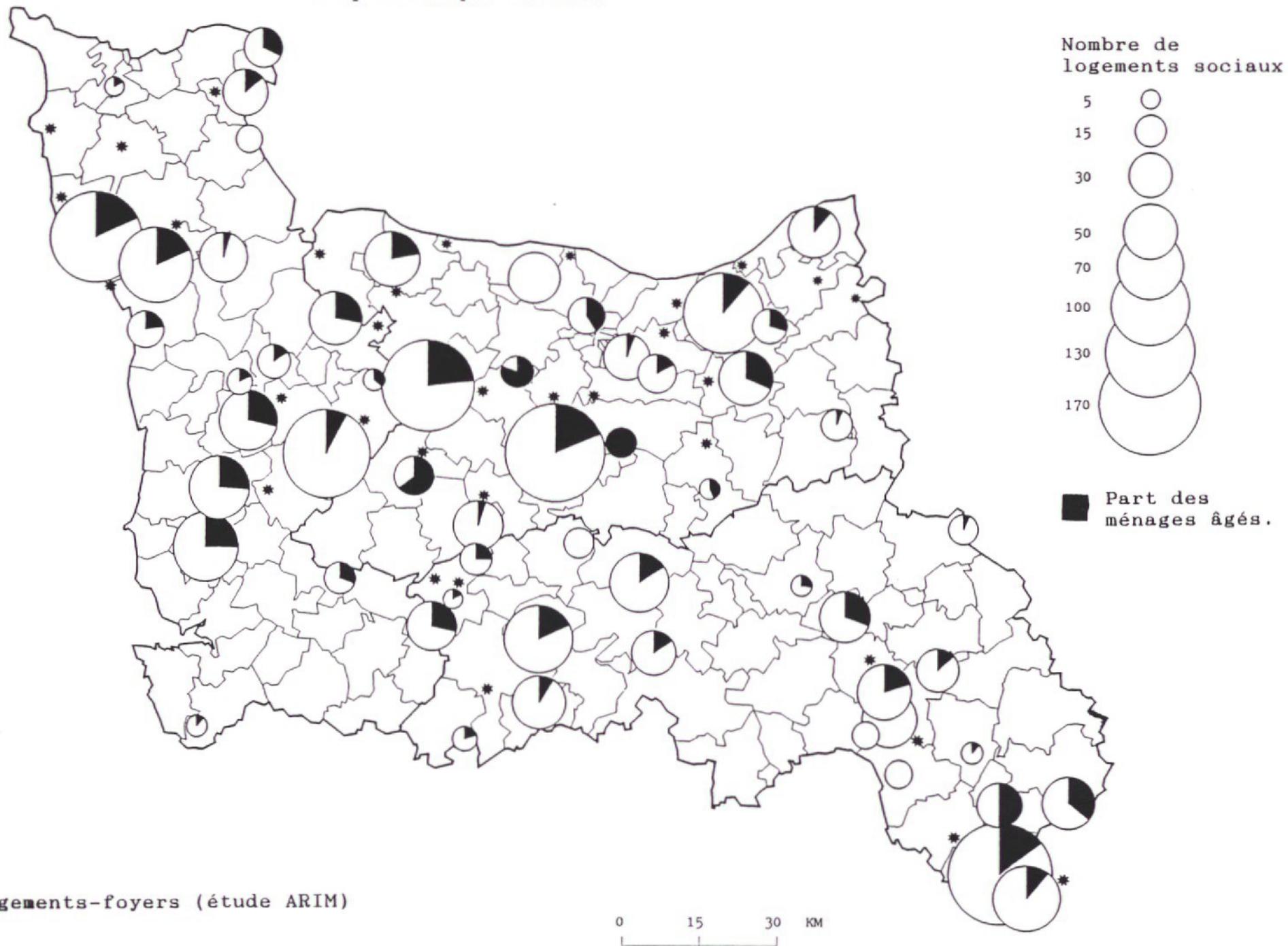
TABLEAU 36. Les communes du "parc rural" - répartition par département selon le taux d'occupation des ménages âgés.

	Taux d'occupation			Total
	sup à 35%	de 15 à 35%	inf. à 15%	
14	5 29,4	6 35,3	6 35,3	17 100
50	1 5,3	13 68,4	5 26,3	19 100
61	2 9,5	9 42,9	10 47,6	21 100
T	8 14,0	28 49,1	21 36,9	57 100

La répartition, par département, des trois ensembles qui viennent d'être définis est révélatrice de comportements différenciés. Si dans la Manche, la dominance (68,4%) des

(1) cf. annexe 9.

CARTE 4. LES LOGEMENTS SOCIAUX OCCUPES PAR LES MENAGES AGES
Proportion par commune



communes situées dans la moyenne indique une répartition homogène des ménages âgés au sein du "parc rural", les autres départements présentent des situations nettement plus contrastées. Dans le Calvados, co-existent à parts égales des communes où les ménages âgés sont fortement représentés dans le "parc rural" et des communes où ils sont pratiquement absents. Dans l'Orne, dominant les communes où la représentation de ces ménages est très faible voire nulle.

A quelles logiques, à quelles politiques correspondent ces disparités ? Sont-elles le résultat d'installations "spontanées", fortement liées à la structure même des parcs communaux ou au contraire, la conséquence de politiques volontaristes menées par les organismes constructeurs et/ou les collectivités locales?

L'analyse des différents modes de répartition des ménages âgés au sein des parcs communaux et des politiques suivies par les organismes constructeurs en matière d'accueil de personnes âgées permettront de répondre à ces questions.

A) Les types d'installation

L'installation des personnes âgées dans le logement social relève, tant dans ses causes, ses modalités que dans ses localisations, de facteurs multiples qui ne sauraient s'inscrire dans un schéma explicatif simple et univoque.

La proportion et la répartition des ménages âgés dans les parcs sociaux résultent en effet d'une somme de décisions individuelles, modulées localement par des effets de structure (caractéristiques des programmes), des politiques d'accueil différenciées et le contexte socio-économique.

L'angle d'approche retenu, à savoir l'analyse des types d'implantation des ménages âgés selon leur proportion dans les différents programmes de logements, privilégie les effets de structure, relayés ou déterminés par des politiques d'accueil spécifiques. C'est le différentiel entre ces deux facteurs qu'expriment les groupes de programmes définis ci-après.

Le classement des 187 programmes de logements(1) du "parc rural" selon la proportion de ménages âgés qu'ils accueillent détermine trois ensembles :

Un petit groupe de programmes (13) où les ménages âgés occupent plus de la moitié des logements.

A l'opposé, un ensemble plus important de programmes (34,8%) dans lesquels les ménages âgés sont peu présents (- de 10% des logements)(17 programmes) voire absents (47 programmes).

Entre ces extrêmes, se situe une majorité de programmes (104) où la proportion de ménages âgés oscille entre 10 et 40% des logements, de part et d'autre de la moyenne du "parc rural".

1) Les programmes où les ménages âgés occupent plus de 50% des logements.

Ces taux élevés de ménages âgés sont la résultante de deux formes d'installation, correspondant à deux types de réalisations.

* des programmes spécifiquement destinés aux personnes âgées. Implantés près du centre des bourgs, ces programmes de taille moyenne (10 à 15 logements) et de réalisation récente sont composés exclusivement de petits logements (T2, T3), adaptés techniquement aux conditions de vie des personnes âgées (bacs à douche au lieu de baignoires, larges espaces de circulation et de dégagement, absence d'étage).

Il s'agit donc de logements sociaux créés à l'intention des personnes âgées, adaptés à leur besoins, qui leur sont attribués prioritairement mais non exclusivement car ils n'entrent pas dans la catégorie des logements-foyers.

Telles sont la vocation et les caractéristiques des programmes réalisés par la SA HLM du Calvados à Saint Germain le Vasson en 1982, Noyers Bocage (1986) et au Bénv Bocage (1981) dont les logements sociaux sont occupés respectivement à 100%, 81% et 80% par des ménages âgés.

Ce type de réalisation n'est spécifique ni à la SA HLM du Calvados ni au "parc rural". De tels programmes existent notamment à Mondeville (OPAC), Saint Sever Calvados (SA HLM du Calvados) et Roncey (SA HLM Coutances-Granville).

L'OPD HLM de la Manche, la SA du département de l'Orne et la SA Logis Familial construisent également selon ce principe.

(1) seuls les programmes de plus de 5 logements ont été pris en compte pour cette analyse.

Il est important de noter que tous ces programmes ont été réalisés à la demande des collectivités locales et correspondent donc à une volonté affirmée d'accueillir des personnes âgées dans le logement social.

* Des programmes "mixtes" composés majoritairement mais non exclusivement de petits logements (T1 + T2 + T3 = 50 à 90%) sans adaptations techniques particulières. Ce type de programme se rencontre dans les communes suivantes:

communes	organisme constructeur	nombre de logts	part des T1,T2,T3 dans le prog.	part des ménages âgés	année de mise loc.
<u>CALVADOS</u>					
Thury-Harcourt	OPAC	20	50,0	50,0	1968
<u>MANCHE</u>					
LaHaye Pesnel	OPDHLM Manche	10	50,0	50,0	1958
Ger	OPDHLM Manche	13	54,0	77,0	1986
Cerisy la Sal.	SA Cout/Granv.	22	90,0	55,0	1984
<u>ORNE</u>					
Nocé	OPDHLM Orne	16	87,5	62,5	1982
Le Theil	OPDHLM Orne	10	50,0	60,0	1963
Le Merlerault	OPDHLM Orne	8	87,5	62,5	1957
La Ferrière aux Etangs	SA Dépt/Orne	7	90,0	71,0	1978
Condé/Huisne	SA Dept/Orne	10	80,0	60,0	1982
Condé/Huisne	SA Dépt/Orne	12	75,0	67,0	1977

Dans ces programmes, la forte représentation des ménages âgés n'est pas le fruit d'une politique spécifique. Ainsi, dans les plus anciens, tels ceux de Thury-Harcourt, La Haye Pesnel, Le Merlerault la plupart des installations sont également anciennes et la présence de ménages âgés ne procède que du vieillissement "sur place" de locataires de longue date. De même, l'existence dans certains programmes récents, d'une forte proportion de petits logements n'est pas toujours l'expression

d'une politique d'accueil en faveur des personnes âgées. En effet, la relation petits ménages/petits logements désigne tout autant les ménages âgés que les jeunes couples et la préférence des collectivités locales, lorsqu'elles gèrent les attributions de logements, se porte plutôt vers les seconds, susceptibles de redynamiser démographiquement et socialement les communes.

Aussi, l'installation de ménages âgés dans ces programmes de petits logements peut-elle aussi bien être le résultat d'une politique effective en leur faveur que celui de l'absence d'une "clientèle jeune".

2) les programmes où les ménages âgés sont peu représentés ou absents.

L'absence ou la très faible représentation des ménages âgés dans ces programmes renvoient à des registres explicatifs variés.

* Un effet de structure

Dans le tiers des cas (12 programmes), l'absence de ménages âgés correspond à celle de petits logements (T1, T2, T3). Ainsi, par exemple à Quinéville (Manche), Saint Léger sur Sarthe et Pervençères (Orne) ou il n'existe aucun petit logement social, les ménages âgés sont absents du "parc rural".

Ce facteur structurel ne semble cependant pas agir dans les deux autres tiers des programmes pour lesquels la proportion de petits logements oscille entre 20 et 100%. Le contexte local apparaît, là, déterminant.

* L'existence d'un parc social communal conséquent qui permet soit aux ménages âgés d'effectuer un choix selon le caractère plus ou moins attractif des différents programmes (localisation, taille des logements) soit à la municipalité (ou l'organisme gestionnaire) de mener, au travers des attributions de logement, une politique de "cloisonnement" du parc, le voisinage des ménages âgés et des ménages jeunes étant souvent considéré comme une source de conflits.

Les communes de Juvigny sous Andaine dans l'Orne et de Caumont L'Eventé dans le Calvados apparaissent révélatrices de ce type de comportements.

* La présence de structures spécialisées dans l'accueil des personnes âgées.

Les communes dotées de logements-foyers (carte 3) présentent des comportements contrastés. En effet, si à Tessy sur Vire (Manche), Creully, Vassy (Calvados) et Coulonges sur Sarthe (Orne), l'existence de telle structures s'accompagne d'une très faible représentation des ménages âgés dans les programmes du "parc rural", il n'en va pas de même dans les communes de

Quettehou, Portbail, La Haye du Puits (Manche), Trévières, Dozulé, Le Bénv Bocage (Calvados), Sainte Scolasse sur Sarthe, Le Theil et Céton (Orne) où leur présence n'empêche pas une bonne représentation des ménages âgés dans le parc social ordinaire.

L'installation des personnes âgées dans ce parc n'apparaît donc pas systématiquement comme un palliatif à l'absence de structures spécialisées.

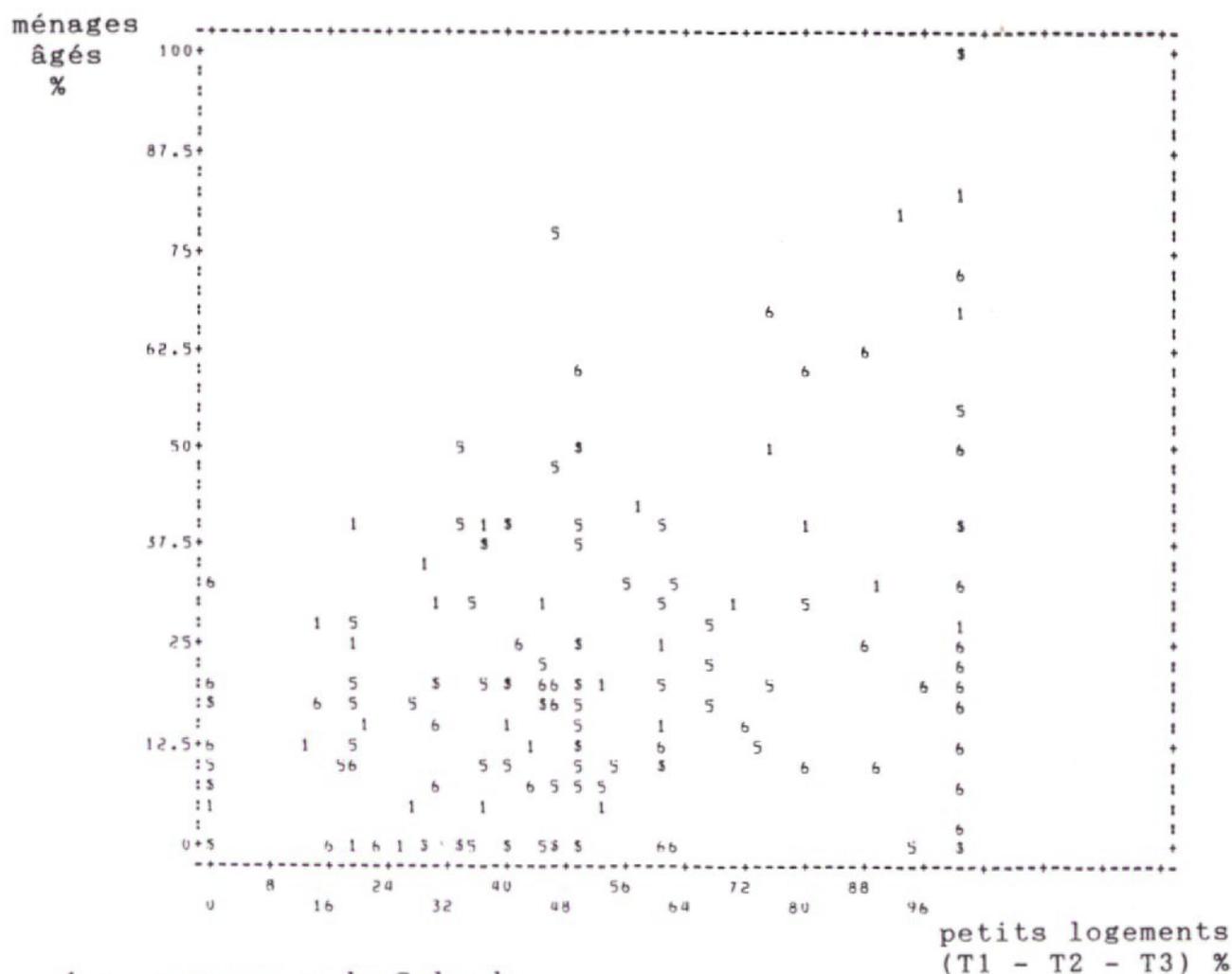
*Une politique d'attribution de logements qui privilégie l'installation des ménages "actifs".

Tel est le cas notamment à Ségrie-Fontaine (Orne), Grentheville (Calvados) et Baupte (Manche) où ni la structure des parcs (présence de petits logements) ni le contexte démographique (bonne représentation des personnes âgées dans l'ensemble de la population cantonale - carte 4) ne justifient l'absence ou la faible représentation des ménages âgés. En milieu rural, la préoccupation première des collectivités locales est, le plus souvent, d'attirer et de fixer des ménages jeunes, actifs et ayant des enfants de préférence afin d'assurer le maintien ou l'accroissement des effectifs scolaires. Cette remarque est d'autant plus vraie que la commune est petite et le parc de logements réduit.

3) Les programmes où la proportion de ménages âgés avoisine la moyenne du "parc rural".

La dominance de ce type de programmes (58,8% du total) démontre qu'au delà de certaines spécificités locales, la tendance générale est à l'éparpillement des ménages âgés dans le "parc rural", leur proportion étant liée à la structure des programmes comme l'indique le graphe de corrélation entre la part des ménages âgés et celle des petits logements (T1, T2, T3).

GRAPHE 2. Répartition des programmes selon leur proportion de ménages âgés et l'importance des petits logements.



1 = programmes du Calvados

5 = programmes de la Manche

6 = programmes de l'Orne

\$ = 2 ou plusieurs programmes ayant les mêmes coordonnées.

Ainsi, l'analyse qui vient d'être menée ne dessine les contours d'aucune politique globale d'accueil des personnes âgées dans le "parc rural" et démontre que la règle générale est l'installation "spontanée" de ces ménages dans des logements de taille souvent réduite. Seules apparaissent, ponctuellement, quelques réalisations spécifiques qui entraînent alors le regroupement des ménages âgés dans un même programme.

Les entretiens réalisés avec les responsables des divers organismes constructeurs intervenant dans le "parc rural" corroborent ces conclusions.

B) Les politiques des organismes sociaux régionaux

Actuellement, les interventions des organismes sociaux en faveur de l'accueil des personnes âgées dans le "parc rural" sont de deux types.

- En termes de construction, elles se limitent aux réalisations ponctuelles décrites précédemment (cf. les types d'installation). Les programmes "adaptés" aux conditions de vie des personnes âgées sont peu nombreux et ont tous été réalisés à la demande des municipalités.

- En termes de gestion, une attention particulière est portée aux locataires âgés, notamment lors des commissions d'attribution des logements: octroi de logements en rez-de-chaussée, demandes de mutation pour cause de santé examinées prioritairement, recherche d'un voisinage "compatible". Les priorités accordées portent donc sur la localisation des logements et non sur leur attribution proprement dite. Aucun organisme social n'a instauré, jusqu'à présent, de "quota minimal" d'attribution de logement aux personnes âgées. Ces attributions se font au "coup par coup" selon la situation des postulants où à la demande expresse des collectivités locales.

Les entretiens réalisés indiquent cependant, de la part des organismes sociaux régionaux, une prise de conscience des problèmes liés à l'habitat des personnes âgées et du rôle qui leur est dévolu. Dans ce cadre, une étude réalisée par l'OPAC du Calvados sur l'ensemble de sa clientèle actuelle et la demande de logement démontre l'importance du logement social en matière d'accueil des personnes âgées. Cette recherche montre en effet que 28% de la population actuellement logée par cet organisme a plus de 60 ans et que 22% de la demande consolidée émane de personnes de plus de 50 ans.

La population âgée apparaît donc bien, désormais, comme une catégorie spécifique de la clientèle du logement social.

Face à ce constat, les tendances enregistrées auprès des organismes constructeurs sont à une dé-spécialisation et une diversification des structures d'accueil destinées aux personnes âgées.

De l'avis général, les logements-foyers construits jusqu'à présent sont des réalisations trop lourdes financièrement et qui ne s'adressent qu'à une fraction de la clientèle âgée. Le cahier des charges très strict de ce type d'équipement induit des coûts de construction et de gestion élevés et leur caractère semi-collectif ne convient pas à bon nombre de personnes âgées qui, selon les dires de la plupart des

responsables HLM rencontrés, retardent le plus possible leur entrée en foyer. Pour ces personnes encore valides et autonomes, dont les besoins se limitent à un rapprochement des services administratifs, commerciaux et médicaux, la solution d'habitat serait la réalisation de programmes de logements "adaptés" mais non spécialisés, proches du centre des bourgs et de leurs équipements. Ces derniers, dans le cadre d'une politique bi-partite entre les municipalités et les organismes sociaux, pourraient être renforcés dans cette optique (mise en place de services de restauration collective, par exemple). L'écueil technique que représente la rareté des terrains disponibles en centre-ville pourrait être contourné partiellement par une procédure d'acquisition-amélioration d'anciens bâtiments publics, administratifs ou communaux (gendarmeries, presbytères,...). C'est notamment ce que préconise et commence à réaliser la SA Logis Familial de l'Orne dans les bourgs ruraux.

Le type de logement le plus adapté pour ces structures d'accueil semble être le T3 qui permet aux ménages âgés à la fois de conserver leurs meubles et d'accueillir à l'occasion leurs enfants ou la famille.

De telles structures présentent aux yeux des organismes constructeurs deux avantages décisifs:

- elles sont d'une construction peu onéreuse, les adaptations techniques des logements aux conditions de vie des personnes âgées n'entraînant qu'un surcoût minime.

- elles sont "polyvalentes". N'étant spécialisées ni dans leur financement ni dans leur conception architecturale d'ensemble dans l'accueil des personnes âgées, leurs logements peuvent être loués à d'autres types de ménage en cas d'absence de candidats âgés.

Ces réalisations ne représentent pas, bien sûr, la panacée universelle en matière d'habitat des personnes âgées en milieu rural mais elles constituent le premier volet d'une nécessaire diversification des structures résidentielles à proposer à ces personnes selon leur âge, leurs besoins, leurs moyens et leurs aspirations. Tel est le sens de la réflexion engagée par la plupart des organismes sociaux régionaux.

CONCLUSION

Avec un logement sur cinq occupé par un ménage âgé, le "parc rural" de Basse Normandie joue indéniablement un rôle important dans l'habitat des personnes âgées.

L'analyse des origines géographiques des ménages locataires a démontré également sa vocation spécifiquement rurale et sa fonction d'accueil, dans les bourgs, des populations issues du milieu rural profond.

La plupart des ménages âgés qui s'installent dans ce parc cherchent donc à rompre leur isolement et à se rapprocher de différents services, sans toutefois perdre de leur autonomie et de leur indépendance.

Le parc social "ordinaire" semble ainsi souvent constituer une alternative aux formules d'hébergement collectif et permettre le prolongement du maintien à domicile de certaines personnes âgées.

La formule des programmes de logement "adaptés" qui a été décrite et qui est retenue par bon nombre des organismes sociaux régionaux intervenant en milieu rural conduit à une systématisation de ce rôle spécifique du "parc rural" et contribue au nécessaire élargissement des solutions en matière d'habitat de personnes âgées.

Cette étude met également en évidence la fonction sociale du "parc rural". L'analyse, même partielle des revenus des ménages, complétée par celle des aides au logement, révèlent la faiblesse des ressources de l'ensemble des locataires âgés. Ceux-ci, dans leur grande majorité, n'accèdent au logement social et ne s'y maintiennent qu'avec le concours d'aides financières substantielles. Toute modification des conditions d'octroi et du volume global de ces aides au logement, et notamment de l'APL, hypothèquerait fortement le maintien d'une large part de ces ménages dans le "parc rural".

L'accueil d'une proportion importante de retraités de l'agriculture constitue également une caractéristique du "parc rural". Les bouleversements actuels et à venir du monde agricole, en accélérant les départs en retraite des agriculteurs âgés, ne peuvent que renforcer ce type de trajectoire résidentielle.

Enfin, si cette étude a permis, par une approche essentiellement statistique, de préciser les caractéristiques des ménages âgés du "parc rural" et des logements qu'ils occupent, elle laisse entière la question du devenir résidentiel (futurs mobilités résidentielles) de cette population que seule une enquête directe permettra d'appréhender.

TABLE DES ANNEXES

- A.1 Données départementales - les logements du "parc rural" - répartition par type et taille.
- A.2 Protocole de codage des données sur les ménages âgés.
- A.3 Données départementales - les personnes seules - structure par âge et sexe.
- A.4 Données départementales - les "ménages monoparentaux" structure par âge et sexe du chef de ménage.
- A.5 Données départementales - les "couples" - structure par âge et sexe des chefs de ménage et de leurs conjoints.
- A.6 Données départementales - la population des ménages - structure par âge.
- A.7 Les ménages retraités de l'agriculture - données socio-démographiques.
- A.8 Données départementales - les logements des ménages âgés - répartition par type et taille.
- A.9 Les communes du "parc rural" - répartition selon la proportion de logements sociaux occupés par des ménages âgés.

ANNEXE 1. Données départementales - les logements du "parc rural" - répartition par type et taille.

CALVADOS

	T1	T2	T3	T4	T5	TOT.
IND.	9	62	217	315	96	699
COL.	18	31	27	12	4	92
TOT.	27	93	244	327	100	791

MANCHE

	T1	T2	T3	T4	T5	TOT.
IND.	-	60	289	349	97	795
COL.	9	26	3	1	1	40
TOT.	9	86	292	350	98	835

ORNE

	T1	T2	T3	T4	T5	TOT.
IND.	1	31	121	250	83	486
COL.	23	112	128	41	7	311
TOT.	24	143	249	291	90	797

BASSE NORMANDIE

	T1	T2	T3	T4	T5	TOT.
IND.	10	153	627	914	276	1980
COL.	50	169	158	54	12	443
TOT.	60	322	785	968	288	2423

ANNEXE 2. PROTOCOLE DE CODAGE DU FICHER PAHLMBN

Colonnes	Variables
1-2	département
3-4-5	commune
6-7	bassin d'habitat
8-9	organisme
10-11-12	programme
13-14	date de mise en location
15	conventionnement 0 = non conventionné 1 = convent. PLA 2 = convent. PALULOS
16-17	date de conventionnement
18	type 1 = individuel 2 = collectif
19	taille du logement 1 = T1, 2 = T2, 3 = T3 4 = T4, 5 = T5 et T6
20-21-22-23	montant mensuel du loyer en francs (charges comprises)
24-25-26-27	montant mensuel de l'APL
28-29	date d'entrée dans le logement
30-31	département de l'adresse précédente 1 à 95 France métropolitaine 96 DOM TOM 99 Pays étrangers
32-33-34	commune de l'adresse précédente code communal INSEE pour les départements 14, 50, 61 999 pour les autres départements
35-36	bassin d'habitat de l'adresse précédente
37-38-39	canton de l'adresse précédente 1.. département 14 2.. 50 3.. 61 avec code cantonal
40	INSEE type d'habitat précédent 1 = HLM individuel 2 = HLM collectif 3 = appartement 4 = maison indiv. 5 = décohabitation 6 = logement précaire
41	statut d'occupation 1 = propriétaire 2 = locataire 3 = autres
42-43-44-45-46	revenus annuels du ménage
47	nombre d'individus dans le ménage
48	situation de famille 1 = personne seule 2 = couple sans enfant 3 = couple avec enfants 4 = personne seule avec enfants 5 = personne seule avec autres personnes 6 = autres

49	sexe du chef de ménage	1 = sexe masculin 2 = sexe féminin
50-51	année de naissance du chef de ménage	
52-53	CSP du chef de ménage	
54-55	département de naissance du chef de ménage	14, 50, 61 pour les trois départements de la région 96 DOM TOM 97 autres départements français 99 pays étrangers
56-57-58	commune de naissance du chef de ménage	code communal INSEE pour les départements 14, 50, 61, et 999 pour les autres
59	sexe du conjoint	
60-61	année de naissance du conjoint	
62-63	CSP du conjoint	

ANNEXE 3. Données départementales - les personnes seules -
structure par âge et sexe.

CALVADOS

	65-74ans eff. %	75-84ans eff. %	+ de 85ans eff. %	Total eff. %	Total eff. %	
S M	1 20,0	2 40,0	2 40,0	5 100	5	6,1
S F	30 39,0	40 51,9	7 9,1	77 100	77	93,9
T	31 37,8	42 51,2	9 11,0	82 100	82	100

MANCHE

	65-74ans eff. %	75-84ans eff. %	+ de 85ans eff. %	Total eff. %	Total eff. %	
S M	3 37,5	5 62,5	- -	8 100	8	9,9
S F	36 49,3	32 43,8	5 6,9	73 100	73	90,1
T	39 48,1	37 45,7	5 6,2	81 100	81	100

ORNE

	65-74ans eff. %	75-84ans eff. %	+ de 85ans eff. %	Total eff. %	Total eff. %	
S M	4 66,6	1 16,7	1 16,7	6 100	6	9,2
S F	22 37,3	26 44,1	11 18,6	59 100	59	90,8
T	26 40,0	27 41,5	12 18,5	65 100	65	100

ANNEXE 4. Données départementales - les "ménages monoparentaux" - structure par âge et sexe du chef de ménage.

CALVADOS

	65-74ans eff. %	75-84ans eff. %	+ de 85ans eff. %	Total eff. %	Total eff. %	
S M	1 50,0	- -	1 50,0	2 100	2	13,3
S F	6 46,2	5 38,4	2 15,4	13 100	13	86,7
T	7 46,7	5 33,3	3 20,0	15 100	15	100

MANCHE

	65-74ans eff. %	75-84ans eff. %	+ de 85ans eff. %	Total eff. %	Total eff. %	
S M	- -	- -	- -	- -	-	-
S F	2 40,0	2 40,0	1 20,0	5 100	5	100
T	2 40,0	2 40,0	1 20,0	5 100	5	100

ORNE

	65-74ans eff. %	75-84ans eff. %	+ de 85ans eff. %	Total eff. %	Total eff. %	
S M	1 100	- -	- -	1 100	1	5,6
S F	6 35,3	8 47,1	3 17,6	17 100	17	94,4
T	7 38,9	8 44,4	3 16,7	18 100	18	100

ANNEXE 5. Données départementales - les "couples" - structure par âge et sexe des chefs de ménage et de leurs conjoints.

CALVADOS

	-de 65ans eff. %	65-74ans eff. %	75-84ans eff. %	+de 85ans eff. %	Tot rens. eff. %	NR ef.
SM	- -	47 61,0	25 32,5	5 6,5	77 100	-
SF	18 25,3	36 50,7	13 18,3	4 5,6	71 100	6
T	18 12,2	83 56,1	38 25,7	9 6,1	148 100	6

MANCHE

	-de 65ans eff. %	65-74ans eff. %	75-84ans eff. %	+de 85ans eff. %	Tot rens. eff. %	NR ef.
SM	- -	50 64,9	23 29,9	4 5,2	77 100	-
SF	31 43,0	27 37,5	12 16,7	2 2,8	72 100	5
T	31 20,8	77 51,7	35 23,5	6 4,0	149 100	5

ORNE

	-de 65ans eff. %	65-74ans eff. %	75-84ans eff. %	+de 85ans eff. %	Tot rens. eff. %	NR ef.
SM	- -	27 48,2	27 48,2	2 3,6	56 100	-
SF	11 22,0	23 46,0	16 32,0	- -	50 100	6
T	11 10,4	50 47,2	43 40,5	2 1,9	106 100	6

ANNEXE 6. données départementales - la population des ménages - structure par âge.

	-de 65ans		65-74ans		75-84ans		+de 85ans		Tot rens.		NR ef.
	eff.	%	eff.	%	eff.	%	eff.	%	eff.	%	
14	18	7,3	121	49,4	85	34,7	21	8,6	245	100	6
50	31	13,2	118	50,2	74	31,5	12	5,1	235	100	5
61	11	5,8	83	43,9	78	41,3	17	9,0	189	100	6

ANNEXE 7. Les ménages retraités de l'agriculture -
données socio-démographiques.

- types de ménage

	personnes seules		couples		ménages monoparen.		total
	eff.	%	eff.	%	eff.	%	
Calvados	39	61,9	19	30,2	5	7,9	63
Manche	25	54,3	20	43,5	1	2,2	46
Orne	20	50,0	13	32,5	7	17,5	40
Total	84	56,4	52	34,9	13	8,7	149
Total parc rural		47,9		44,1		8,0	

personnes seules - structure par âge et sexe

	65-74ans		75-84ans		+ de 85ans		Total		Total	
	eff.	%	eff.	%	eff.	%	eff.	%	eff.	%
S M	2	33,3	3	50,0	1	16,7	6	100	6	7,1
S F	25	32,0	45	57,7	8	10,3	78	100	78	92,9
T	27	32,1	48	57,2	9	10,7	84	100	84	100
Tot parc		42,1		46,5		11,4		100		

"ménages monoparentaux" - structure par âge et sexe

	65-74ans		75-84ans		+ de 85ans		Total		Total	
	eff.	%	eff.	%	eff.	%	eff.	%	eff.	%
S M	-	-	-	-	1	100	1	100	1	7,7
S F	4	33,3	6	30,0	2	16,7	12	100	12	92,3
T	4	30,8	6	46,1	3	23,1	13	100	13	100
Tot P.R.		42,1		39,5		18,4		100		

"couples" - structure par âge et sexe

	-de 65ans eff. %	65-74ans eff. %	75-84ans eff. %	+de 85ans eff. %	Tot rens. eff. %	NR ef.
SM	- -	29 55,8	20 38,5	3 5,7	52 100	-
SF	11 22,0	22 44,0	16 32,0	1 2,0	50 100	11
T.ren	11 10,8	51 50,0	36 35,3	4 3,9	102 100	11
Tot PR	14,9	52,1	28,8	4,2	100	

origines géographiques

origine géo. en regard de la commune de résidence actuelle	Calvados eff. %	Manche eff. %	Orne eff. %	B.N. eff. %	
même commune	31 49,2	20 43,4	24 60,0	75 50,3	75,8 même canton 89,9 même B.H. 96,7 même départ
autres com. du canton	22	13	3	38 25,5	
autres cant. du Bas.d'Hab	7	9	5	21 14,1	
autres BH du départe.	2	2	6	10 6,7	
autres dépts B.N.				5 3,4	
hors B.N.				- -	
total				149 100	

Statut d'occupation antérieur et type de logement précédent.

	propriétaire	locataire	autre(1)	total rens.	NR
HLM ind.	-	6	-	6 4,1	
HLM col.	-	3	-	3 2,1	
Appart.	-	19	-	19 13,0	
Mais. ind.	31	66	9	106 72,6	
Décohab.	-	-	10	10 6,8	
L.précaire	1	-	1	2 1,4	
Tot.rens.	32 21,9	94 64,4	20 13,7	146 100	
N.R.					3

(1) logés à titre gratuit, logement de fonction, décohabitation...

situation socio-professionnelle à l'entrée dans le logement selon le statut d'occupation antérieur.

	actifs 59 ans et - eff.	pré-retrait. et retraités 60 - 70ans eff. %	retraités âgés + de 70ans eff. %	total
locataire	3	39	52	
propriétaire	1	15	16	
autres	-	7	13	
Total	4 2,7	61 41,8	81 55,5	146

ressources

		personnes seules eff. %	ménages monoparen. eff. %	couples eff. %	total eff. %
F.N.S. ou revenus égaux	pers.ss conjoint 32 000fs couples 55 000fs	13 40,6	2 16,7	13 59,1	28 42,4
revenu	- 36 000	6 18,8	1 8,3	- -	7 10,6
supérieur	36/60000	13 40,6	5 41,7	- -	18 27,3
au	60/90000	- -	3 25,0	6 27,3	9 13,6
F.N.S.	+ 90 000	- -	1 8,3	3 13,6	4 6,1
	total	32 100	12 100	22 100	66 100

ANNEXE 8. Données départementales - les logements des ménages âgés - répartition par type et taille.

CALVADOS

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
IND.	5	56	55	25	11	152 87,4
COL.	2	11	7	1	1	22 12,6
TOT.	7 4,0	67 38,5	62 35,6	26 14,9	12 6,9	174 100
TOT. "parc rural"	27 3,4	93 11,8	244 30,8	327 41,3	100 12,7	791 100

MANCHE

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
IND.	-	33	85	37	8	163 100
COL.	-	-	-	-	-	- -
TOT.	- -	33 20,2	85 52,1	37 22,7	8 4,9	163 100
TOT. "parc rural"	9 1,1	86 10,3	292 35,0	350 41,9	98 11,7	835 100

ORNE

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
IND.	-	18	33	29	2	82 59,0
COL.	2	30	23	2	-	57 41,0
TOT.	2 1,4	48 34,5	56 40,3	31 22,3	2 1,4	139 100
TOT. "parc rural"	24 3,0	143 17,9	249 31,2	291 36,6	90 11,3	797 100

ANNEXE 9. Les communes du "parc rural" - répartition selon la proportion de logements sociaux occupés par des ménages âgés.

- taux d'occupation supérieur à 35% des logements

CALVADOS Le Bény-Bocage, Morteaux-Couliboeuf, Noyers-Bocage, Saint Contest, Saint Germain le Vasson.

MANCHE Rouzeville.

ORNE Condé sur Huisne, Nocé.

- taux d'occupation inférieur à 15%

CALVADOS Creully, Dozulé, Fervacques, Grentheville, Saint Gatien des Bois, Vassy.

MANCHE Argouges, Baupte, Quettehou, Quinéville, Tessy sur Vire.

ORNE Céton, Coulonges sur Sarthe, Courgeon, Glos La Ferrière, Juvigny sous Andaine, Pervençères, Ségrie-Fontaine, Soligny la Trappe, Le Theil sur Huisne, Saint Léger sur Sarthe.

- taux d'occupation compris entre 15 et 35%

CALVADOS Bellengreville, Bonnebosq, Caumont L'Eventé, Crèvecoeur en Auge, Thury-Harcourt, Trévières.

MANCHE Barfleur, Cerisy La Salle, La Chapelle en Juger, Gavray, Ger, La Haye du Puits, La Haye Pesnel, Le Lorey, Martinvast, Moon sur Elle, Pirou, Portbail, Saint Michel de Montjoie.

ORNE La Ferrière aux Etangs, Exmes, Rânes, Saint Cornier des Landes, Saint Fraimbault, Sainte Scolasse sur Sarthe, Le Merlerault, Montsecret, Putanges Pont-Ecrepin.

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	1
I. DEFINITION, CADRAGE ET DESCRIPTION DE L'ECHANTILLON DE LOGEMENTS RETENU.....	3
A) Elaboration du plan de sondage.....	3
1) technique de sondage	
2) cadrage de l'échantillon	
B) Caractéristiques techniques du parc retenu.....	6
1) taille des programmes	
2) type et taille des logements	
3) les organismes constructeurs représentés	
4) ancienneté et sources de financement	
5) la réhabilitation	
6) le conventionnement	
II. LES MENAGES AGES DU "PARC RURAL": CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES, SOCIO-ECONOMIQUES ET TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES.....	12
- Sources et méthodes	
A) Données démographiques.....	13
1) ménages et population des ménages	
2) analyse selon le type de ménage	
a) les personnes seules	
b) les ménages "monoparentaux"	
c) les "couples"	
B) Données socio-économiques.....	17
1) types de retraite	
2) situation socio-professionnelle des chefs de ménages à l'entrée dans le logement.	
3) ressources des ménages.	
C) Trajectoires résidentielles.....	20
1) origine géographique	
2) type et statut d'occupation du logement antérieur.	
- les ex-locataires	
- les ex-propriétaires	
SYNTHESE.....	24

ANALYSE SPECIFIQUE: Les ménages retraités de l'agriculture.....	26
III. LES LOGEMENTS DES MENAGES AGES.....	28
A) Caractéristiques générales.....	28
B) Loyers et aides au logement.....	31
1) les loyers	
2) les aides au logement	
IV. LES FACTEURS DE L'INSTALLATION DES MENAGES AGES DANS LE "PARC RURAL".....	34
A) Les types d'installation.....	35
1) les programmes où les ménages âgés occupent plus de 50% des logements	
2) les programmes où les ménages âgés sont peu représentés ou absents	
3) les programmes où la proportion de ménages âgés avoisine la moyenne du "parc rural" (19,6%)	
B) Les politiques des organismes sociaux régionaux...	42
CONCLUSION.....	44

Cette recherche a été effectuée entre les mois de Février et Mai 1988.

Nous tenons à remercier pour leur accueil et participation:

- Le Docteur Collignon de l'Observatoire Régional de la Santé de Basse Normandie.

- Les responsables et collaborateurs des organismes sociaux et notamment:

Mlle Rebuffet	de l'OPD HLM de la Manche
Mme.Lemaître	de l'OPD HLM de l'Orne
Mme.Casimir	de la SA Calvados
Mr. Bouchaud	de l'OPAC du Calvados
Mr. Dei-Cas	de la SA Plaine Normande
Mr. René	de la SA du Pays d'Auge et du Littoral
Mr. Gérard	de la SA Coutances-Granville
Mr. Godefroy	de la SA Familles Nombreuses
Mr. Lancelot	de la SA de département de l'Orne
Mr. Abraham	de la SA le Logis Familial
Mr. Treuillet	du CIL de l'Orne

Les cartes et graphiques de ce rapport ont été réalisés avec le concours du Centre de Calcul de l'Université de Caen (CCUC).