

VIEILLIR DANS LE GRAND REIMS LES ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITAT

Février 2018



EN RÉSUMÉ

La 1^{ère} note de l'Agence publiée en novembre 2017 ("*vieillir sur le Grand Reims*") présentait les prévisions démographiques de l'INSEE en matière de vieillissement de population sur le Grand Reims. Il en est notamment ressorti la nécessité de se préparer à l'accroissement des populations les plus âgées dans les années à venir. C'est pourquoi l'agence propose de

revenir sur ce phénomène en braquant l'objectif sur les principaux enjeux du vieillissement de la population en matière d'habitat.

L'ambition est de dresser la **fiche d'identité des grands ensembles géographiques** qui structurent le Grand Reims. La **commune de Reims** d'une part, un pôle attractif pour les publics âgés, sa 1^{ère} couronne

d'autre part, où la proportion de personnes âgées prédomine déjà, ainsi que **les communes périurbaines** qui risquent de connaître un phénomène intense de vieillissement de leur population dans les années à venir, phénomène encore accru par la mono-construction pavillonnaire.

VIEILLIR SUR LA COMMUNE DE REIMS

À RETENIR' LES PRINCIPAUX ENJEUX SUR LA COMMUNE DE REIMS

PRÈS DE 9 000 RÉSIDENCES PRINCIPALES OCCUPÉES PAR DES PROPRIÉTAIRES ÂGÉS DE 65 ANS ET PLUS

Un fort enjeu d'accompagnement dans l'adaptation du parc existant et à venir, d'anticipation de la remise sur le marché d'un nombre important de logements et de suivi de la capacité d'accueil en hébergement spécialisé.

UNE PART ÉLEVÉE DE PERSONNES ÂGÉES DANS LE LOCATIF SOCIAL

Un fort enjeu de relogement et d'adaptation du parc HLM aux besoins spécifiques des occupants de plus en plus âgés.

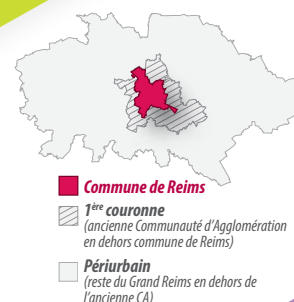
UNE COMMUNE ATTRACTIVE POUR LES 60 ET PLUS

Une forte augmentation des populations les plus âgées prévue par l'INSEE dans les 12 prochaines années (+8 000 75 ans et plus), confortée par un solde migratoire positif chez les 60 et plus, que ce soit avec le reste du Grand Reims ou avec l'extérieur.

UN RÔLE DE "CAPITALE" EN MATIÈRE D'HÉBERGEMENT SPÉCIALISÉ

Le bon niveau d'équipement de Reims contribue à l'attractivité de la commune pour les plus âgées.

SECTEUR D'ANALYSE'



1. DES IMPACTS À PRÉVOIR SUR LE PARC IMMOBILIER

PRÈS D'UNE MOITIÉ DE PROPRIÉTAIRES CHEZ LES HABITANTS LES PLUS ÂGÉS...

Les habitants de la commune de Reims âgés de 65 ans et plus ont majoritairement un statut de propriétaire. Ainsi, leur proportion atteint **45%** chez les 65-79 ans et près de **50%** des 80 ans et plus.

Comme le montre le graphique ci-dessous ("l'écart avec la moyenne tous âges confondus"), la **proportion de propriétaires est beaucoup plus élevée** chez les 65-79 ans ou les plus de 80 ans que dans la population totale.

... AVEC DES RÉPERCUSSIONS À PRÉVOIR SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Plus de **3 300 résidences principales** de la commune de Reims sont occupées par des **propriétaires âgés de plus de 80 ans**. Approchant du "grand âge" (85 ans et plus), cette population particulièrement fragile, confrontée à une perte progressive d'autonomie pourrait être incitée à adapter ses logements, voire à rejoindre des structures d'hébergement spécialisées (EHPAD ou maison de retraite). Ce processus entraînera la **remise d'une part substantielle du parc de logements sur le marché** dans un délai relativement court (*probablement moins de 5 ans ne serait-ce qu'en raison du décalage induit par l'ancienneté des données INSEE*). Ce phénomène devrait même perdurer puisqu'en outre, plus de **5 500 résidences principales** occupées par des **propriétaires âgés de 65 à 79 ans** (22%) pourraient peu à peu s'avérer concernées.

Dans un centre urbain comme la ville de Reims, plutôt attractif sur le plan migratoire ces dernières années

(cf. note de l'AUDRR sur "l'attractivité résidentielle"), on peut imaginer que la demande croissante puisse en partie absorber cette forte augmentation de l'offre en logements. Malgré cela, l'hypothèse que celle-ci provoque une **baisse des prix**, voire une **augmentation de la vacance** reste envisageable.

UNE FORTE PROPORTION DE LOCATAIRES HLM PARMİ LES HABITANTS LES PLUS ÂGÉS...

Comme pour le reste de la population communale, la part de locataires dans le parc social reste particulièrement élevée chez les personnes âgées.

Ainsi, **42%** des 65-79 ans et **35%** des 80 ans et plus occupent un logement HLM en 2013.

... UN FORT ENJEU POUR LES BAILLEURS

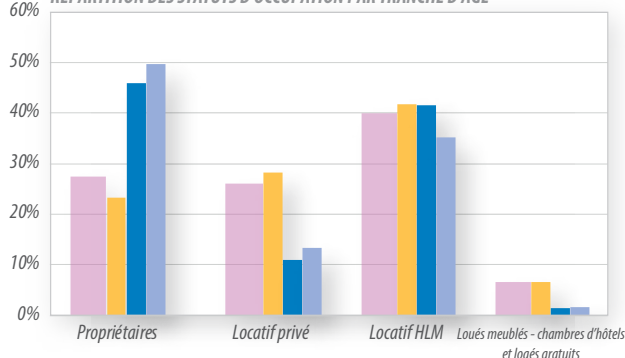
Près de **2 400 résidences principales** sont occupées par des **locataires HLM de plus de 80 ans** (et 5 000 par des locataires HLM de 65 à 79 ans). Dans un avenir proche, les bailleurs sociaux seront confrontés à la nécessité de proposer une solution adaptée à ces habitants, dont les revenus sont généralement insuffisants pour rejoindre la plupart des structures d'hébergement spécialisées. **Cela constitue un véritable enjeu pour les bailleurs en matière de gestion locative** puisqu'il s'agira de les reloger (*dans un logement social existant plus adapté*), voire d'**adapter une partie de leur parc de logements** aux besoins spécifiques des occupants les moins autonomes.

Si l'enjeu reste important pour les bailleurs, ceux-ci disposent d'ores et déjà de près de 400 logements sociaux adaptés sur la commune de Reims (*soit près de 90% de l'offre sociale adaptée aux personnes âgées recensée sur le Grand Reims*).

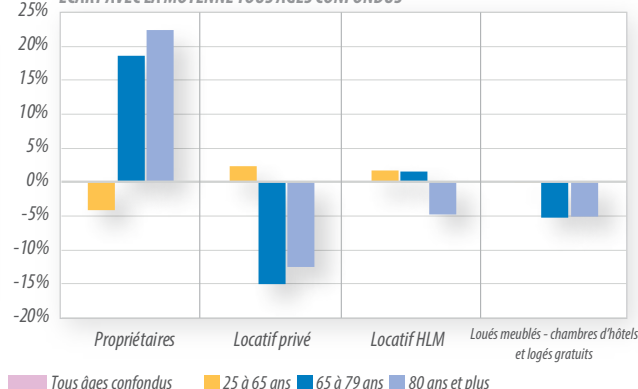
LES STATUTS D'OCCUPATION SELON L'ÂGE DES OCCUPANTS EN 2013

Source : INSEE, base RP détaillée 2017 AGENCE D'URBANISME

RÉPARTITION DES STATUTS D'OCCUPATION PAR TRANCHE D'ÂGE



ÉCART AVEC LA MOYENNE TOUTS ÂGES CONFONDUS



2. UNE COMMUNE ATTRACTIVE POUR LES PERSONNES ÂGÉES

REIMS, UN PÔLE URBAIN "ATTRACTIF" POUR LES PERSONNES LES PLUS ÂGÉES

À partir des données INSEE, sur un échantillon prélevé entre 2013 et 2014, la commune de Reims entretient un solde migratoire légèrement positif chez les personnes âgées de 60 ans et plus avec le reste du territoire de la Communauté Urbaine.

La proportion de 60 ans et plus parmi les nouveaux emménagés sur la commune de Reims est même 2 fois plus élevée lorsqu'il s'agit d'anciens habitants de sa 1^{ère} couronne.

De plus, Reims s'avère beaucoup plus attractive pour les populations du grand âge (+316 chez les 85 ans et plus) en provenance de l'extérieur de la CU du Grand Reims, à la recherche d'équipements spécifiques (*santé, transports etc...*), de commerces de proximité, de logements adaptés, voire de structures d'hébergement.

Au total, 7% des personnes s'étant installées sur la commune de Reims entre 2013 et 2014 (902) ont plus de 60 ans, dont 40% plus de 85 ans (346 personnes).

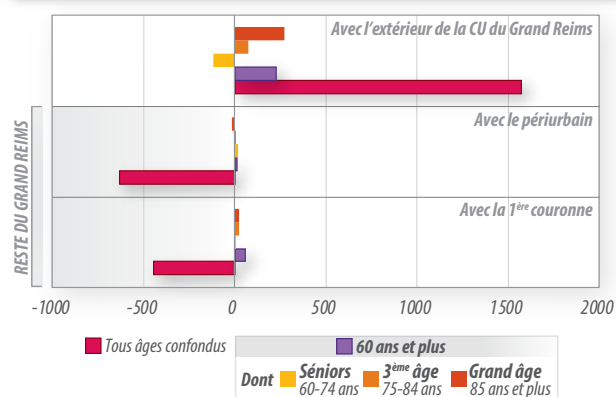
UNE CROISSANCE PÉRENNE DES HABITANTS LES PLUS ÂGÉS À PRÉVOIR D'ICI 2030

Selon les projections de l'INSEE, la population âgée de 60 ans et plus vivant dans la commune de Reims aura augmenté de 34,5% à l'horizon 2030.

Si la proportion actuelle de 60 ans et plus demeure encore assez faible sur Reims (19,6%), les prévisions de l'INSEE nous signalent que la commune ne devrait pas être épargnée par le phénomène de vieillissement au cours des années à venir. En effet, avec près de 12 500 individus supplémentaires à prévoir d'ici 2030, la proportion de 60 ans et plus dans la population communale passera de 19,6% (en 2013) à 23,4% (en 2030). Parmi eux, ce sont les populations du 3^{ème} âge (75-84 ans) et du grand âge (85 ans et plus) qui devraient connaître les plus fortes croissances avec une augmentation respective de 50% et de 68% d'ici 2030.

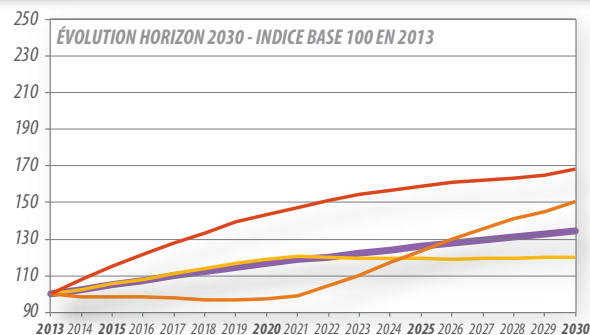
SOLDES DÉMOGRAPHIQUES ENTRE 2013 ET 2014

Source : INSEE, Migcom 2017



PROJECTIONS PAR ÂGE À HORIZON 2030

Source : INSEE, omphale 2017



	2013	2018	2030
	Effectif	Effectif	Effectif
Séniors - 60 à 74 ans	21644	24667	25983
3 ^{ème} âge - 75 à 84 ans	9136	8858	13730
Grand âge - 85 ans et plus	5010	6694	8423
Total 60 ans et plus	35790	40219	48136
		Évolution depuis 2013	Évolution depuis 2018
Séniors - 60 à 74 ans		3023	1316
3 ^{ème} âge - 75 à 84 ans		-278	4872
Grand âge - 85 ans et plus		1684	1729
Total 60 ans et plus		4429	7917

* Détails des projections omphale disponibles sur demande à l'AUDRR

3. UN TRÈS BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENT SPÉCIALISÉ

UNE ATTRACTIVITÉ CONFORTÉE PAR LA CONCENTRATION DES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

La commune de Reims compte 31 des 39 structures d'hébergement spécialisées dans l'accueil des personnes âgées de la CU du Grand Reims (80%). Avec ses atouts de pôle urbain, la présence des principaux équipements de santé régionaux et d'une grande diversité de services, Reims présente de nombreux atouts pour les populations les plus âgées. Autant d'arguments qui pérennisent son attractivité à leur égard et qui peuvent conforter les prévisions de l'INSEE en matière de démographie.

Avec près de 1 600 places en EHPAD et en maisons de retraite, Reims concentre 72% de la capacité d'accueil du Grand Reims en structures spécialisées dans l'hébergement des personnes les plus dépendantes (3^{ème} et du grand âge). À titre d'information, 63% des populations concernées (3^{ème} et du grand âge) sur le Grand Reims habitent la commune.

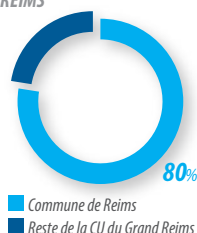
Enfin, avec près de 1 200 places en résidences, foyers logements et MARPA, Reims abrite plus de 9 structures sur 10 adaptées à l'accueil des personnes âgées les plus autonomes.

L'HÉBERGEMENT SPÉCIALISÉ EN 2017

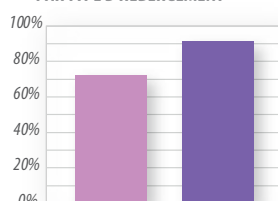
SOURCES : FINISS 2017

Type de structure	Nombre d'établissements sur Reims	Capacité d'accueil (estimée)
EHPAD et maisons de retraite	13	1 598
Résidences, foyers logements et MARPA	17	1 195
Structure spécialisée handicapés	1	100
Total hébergements spécialisés	31	2 893

PROPORTION D'ÉTABLISSEMENTS DU GRAND REIMS SUR LA COMMUNE DE REIMS



LA CAPACITÉ D'ACCUEIL SUR REIMS PAR TYPE D'HÉBERGEMENT



VIEILLIR DANS LA 1^{ère} COURONNE DE REIMS

À RETENIR' LES PRINCIPAUX ENJEUX SUR LA 1^{ère} COURONNE DE REIMS

PRÈS DE 3 800 RÉSIDENCES PRINCIPALES OCCUPÉES PAR DES PROPRIÉTAIRES ÂGÉS DE 65 ANS ET PLUS

Un enjeu plus faible que sur la commune centre au regard de l'effectif concerné mais important à l'échelle du parc de logements de la 1^{ère} couronne (1/4 des résidences principales de la 1^{ère} couronne).

UNE PART PLUS FAIBLE DE PERSONNES ÂGÉES DANS LE LOCATIF SOCIAL MAIS UN PARC PROBABLEMENT MOINS ADAPTÉ

Un enjeu d'adaptation du parc HLM, qui malgré un faible volume, paraît peu préparé aux besoins spécifiques des occupants de plus en plus âgés.

UN VIEILLISSEMENT IMPORTANT ET DURABLE DE LA POPULATION

Une augmentation significative des populations les plus âgées prévue par l'INSEE dans les 12 prochaines années (+3 000 75 ans et plus) sur un territoire où leur proportion est déjà particulièrement élevée.

UN TERRITOIRE Tourné VERS LA COMMUNE DE REIMS

Le faible niveau d'équipement de la 1^{ère} couronne de Reims contribue à l'attractivité de la commune centre pour les plus âgées.

SECTEUR D'ANALYSE'



□ Commune de Reims
■ 1^{ère} couronne (ancienne Communauté d'Agglomération en dehors commune de Reims)
□ Périurbain (reste du Grand Reims en dehors de l'ancienne CA)

1. DES IMPACTS À PRÉVOIR SUR LE PARC IMMOBILIER

PLUS DE 3 PERSONNES ÂGÉES SUR 4 SONT PROPRIÉTAIRES

Les personnes âgées de 65 ans et plus sont davantage propriétaires sur les communes de la 1^{ère} couronne que dans la commune centre de Reims puisque leur proportion atteint près de 80% des 65-79 ans et 75% des 80 ans et plus.

Pour autant, l'écart avec le reste de la population s'avère moins marqué qu'à Reims (voir ci-contre le graphique de l'écart avec la moyenne tous âges confondus).

LE BESOIN D'ADAPTATION DU PARC ET LA PERSPECTIVE DE NOMBREUSES REMISES SUR LE MARCHÉ

38% des propriétaires de la 1^{ère} couronne de Reims sont âgés de 65 ans et plus. Parmi eux, plus de 1 000 résidences principales sont occupées par des propriétaires de plus de 80 ans.

Qu'une partie d'entre eux décide d'adapter leurs logements pour y rester ou de rejoindre une structure spécialisée, une part notable du parc de logements de la 1^{ère} couronne sera remise sur le marché dans un délai relativement court.

Ce volume devrait peu à peu être complété de 2 800 résidences principales actuellement occupées par des propriétaires âgés de 65 à 79 ans.

Dans l'hypothèse où l'offre en logements anciens augmenterait significativement face à une demande qui resterait stable, il est possible qu'on assiste à une chute de prix qui mettrait à mal les stratégies patrimoniales des ménages résidants, d'autant plus qu'il s'agit souvent de biens peu adaptés à la transition énergétique.

MOINS DE LOCATAIRES HLM QU'À REIMS...

Bien qu'étant plus de 2 fois plus faible qu'à Reims, la part de locataires HLM reste significative dans les communes de la 1^{ère} couronne, que ce soit parmi les personnes âgées ou non. Selon l'INSEE, ce sont tout de même 15,5% des 65-79 ans et 17,5% des 80 ans et plus qui occupent un logement HLM en 2013.

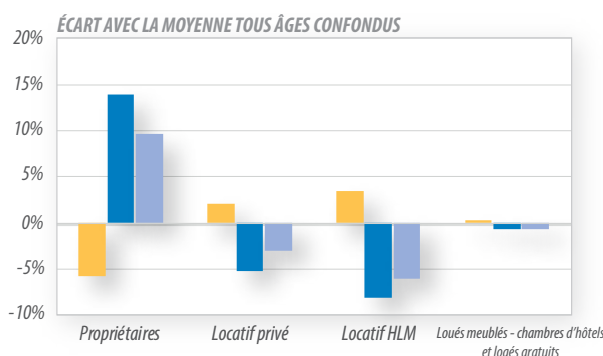
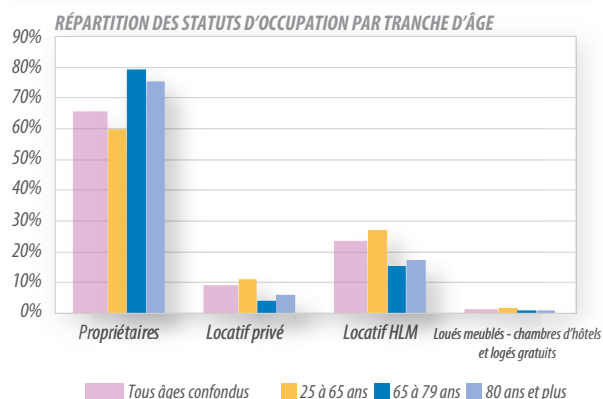
... MAIS UN ENJEU D'ADAPTATION DU PARC SOCIAL POUR LES PLUS ÂGÉS AUX FAIBLES RESSOURCES

Plus de 220 résidences principales sont occupées par des locataires HLM de plus de 80 ans (et 550 par des locataires HLM de 65 à 79 ans). Bientôt, les bailleurs sociaux s'efforceront de proposer une solution adaptée (relogement ou adaptation du logement) à ces habitants, dont les revenus sont généralement insuffisants pour rejoindre la plupart des structures d'hébergement spécialisé.

Si le besoin paraît mesuré, les bailleurs sociaux ne disposent pour le moment que d'une 20^{aine} de logements HLM adaptés aux besoins des personnes âgées sur la 1^{ère} couronne (soit seulement 4% de l'offre sociale adaptée du Grand Reims).

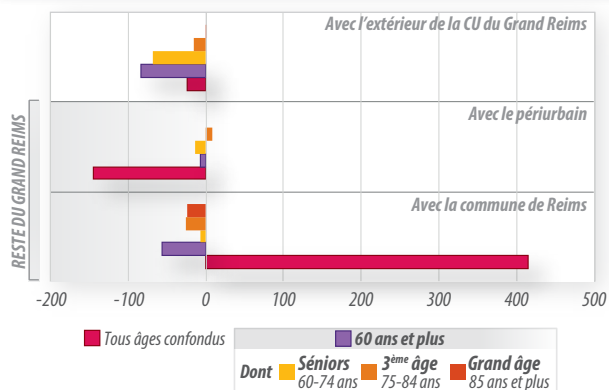
LES STATUTS D'OCCUPATION SELON L'ÂGE DES OCCUPANTS EN 2013

AGENCE *URBANSME*
Source : INSEE, base RP détaillée 2017



SOLDES DÉMOGRAPHIQUES ENTRE 2013 ET 2014

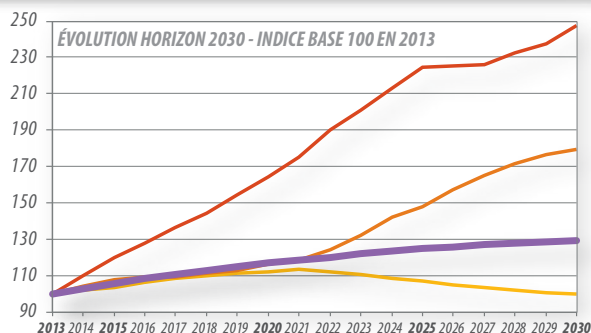
AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME



PROJECTIONS PAR ÂGE À HORIZON 2030

Source : INSEE, amphole 2017

AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME



	2013	2018	2030
	Effectif	Effectif	Effectif
— Séniors - 60 à 74 ans	7153	7856	7160
— 3 ^{ème} âge - 75 à 84 ans	2487	2772	4455
— Grand âge - 85 ans et plus	710	1024	1756
— Total 60 ans et plus	10350	11652	13371

* Détails des projections amphole disponibles sur demande à l'AUDRR

3. TRÈS PEU D'ÉQUIPEMENTS SPÉCIFIQUES

UNE FAIBLE DENSITÉ DE STRUCTURES QUI CONFORTE L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE DE REIMS

La 1^{ère} couronne de Reims compte 3 des 39 structures d'hébergement spécialisées dans l'accueil des personnes âgées de la CU du Grand Reims (2,5%).

La commune de Reims centralisant l'essentiel des structures de ce type, il est normal qu'elle soit plus attractive vis-à-vis de sa 1^{ère} couronne s'agissant des plus âgés.

Avec plus de 160 places en EHPAD et en maisons de retraite, la 1^{ère} couronne de Reims concentre 7,3% de la capacité d'accueil du Grand Reims en structures spécialisées dans l'hébergement des personnes les plus dépendantes (3^{ème} et du grand âge).

À titre d'information, 14% des populations concernées (du 3^{ème} et du grand âge) sur le Grand Reims habitent la 1^{ère} couronne.

Enfin, avec 92 places en résidences, foyers logements et MARPA, la 1^{ère} couronne de Reims possède 7% des structures adaptées à l'accueil des personnes âgées les plus autonomes.

2. UN VIEILLISSEMENT IMPORTANT ET DURABLE DE LA POPULATION

LES PERSONNES ÂGÉES ONT TENDANCE À QUITTER LA 1^{ère} COURONNE ...

Entre 2013 et 2014, les communes de la 1^{ère} couronne de Reims exposent un déficit migratoire chez les personnes âgées de 60 ans et plus avec le reste du territoire de la Communauté Urbaine et même au-delà.

À noter que 12% des personnes ayant quitté la 1^{ère} couronne de Reims entre 2013 et 2014 (241) avaient plus de 60 ans, les 2/3 d'entre eux étant des séniors (60-74 ans).

Enfin, les populations les plus âgées de la 1^{ère} couronne semblent préférer la commune de Reims puisque 40% des personnes ayant quitté la 1^{ère} couronne pour la commune de Reims avaient 85 ans et plus.

... MAIS L'INSEE PRÉVOIT UNE FORTE CROISSANCE DES HABITANTS LES PLUS ÂGÉS D'ICI 2030

Avec 28,3% de 60 ans et plus dans la population totale, les communes de la 1^{ère} couronne affichent d'ores et déjà une proportion de personnes âgées particulièrement élevée, puisqu'elle n'atteint que 19,6% sur Reims et 21,8% sur les communes périurbaines.

Selon les projections de l'INSEE, la population de 60 ans et plus vivant sur la 1^{ère} couronne devrait encore augmenter de près de 30% à l'horizon 2030. Ainsi, malgré un solde migratoire négatif des plus de 60 ans avec les territoires qui l'entoure, la 1^{ère} couronne pourrait connaître un vieillissement soutenu de sa population.

En effet, avec près de 6 150 individus supplémentaires à prévoir d'ici 2030, la proportion de 60 ans et plus dans la population passera de 28,6% (en 2013) à 34% (en 2030).

Parmi eux, les projections de l'INSEE confirment que ce sont d'une part les populations du 3^{ème} âge (75-84 ans) et du grand âge (85 ans et plus) qui devraient connaître de très fortes croissances avec une augmentation respective de 80% et de 147% d'ici 2030 et que d'autre part, les séniors (60-74 ans) continueront de quitter la 1^{ère} couronne, surtout à partir de 2021.

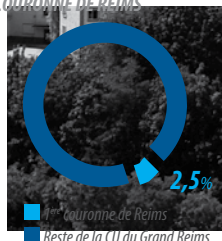
L'HÉBERGEMENT SPÉCIALISÉ EN 2017

SOURCES : FINESS 2017

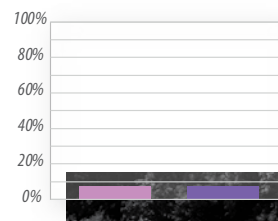
AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME

Type de structure	Nombre d'établissements sur la 1 ^{ère} couronne	Capacité d'accueil (estimée)
— EHPAD et maisons de retraite	2	161
— Résidences, foyers logements et MARPA	1	92
Total hébergements spécialisés	3	253

PROPORTION D'ÉTABLISSEMENTS DU GRAND REIMS SUR LA 1^{ère} COURONNE DE REIMS



LA CAPACITÉ D'ACCUEIL SUR LA 1^{ère} COURONNE PAR TYPE D'HÉBERGEMENT



VIEILLIR SUR LES COMMUNES PÉRIURBAINES

À RETENIR' LES PRINCIPAUX ENJEUX SUR LES COMMUNES PÉRIURBAINES

PRÈS DE 6 000 RÉSIDENCES PRINCIPALES OCCUPÉES PAR DES PROPRIÉTAIRES ÂGÉS DE 65 ANS ET PLUS

Un fort enjeu pour plus d'1 logement de ce secteur sur 5 en matière d'accompagnement dans leur adaptation, d'anticipation de leur remise sur le marché et de suivi de la capacité d'accueil en hébergement spécialisé.

UNE PART INFIME DE PERSONNES ÂGÉES DANS LE LOCATIF SOCIAL QUI PARAÎT POUR AUTANT PEU ADAPTÉ

Un enjeu d'adaptation du parc HLM, qui malgré un effectif

restreint, paraît très peu préparé aux besoins spécifiques des occupants de plus en plus âgés.

UN FORT PHÉNOMÈNE DE VIEILLISSEMENT À PRÉVOIR

Une forte augmentation de l'ensemble des 60 ans et plus prévue par l'INSEE dans les 12 prochaines années, malgré un solde migratoire légèrement négatif.

UN SECTEUR GÉOGRAPHIQUE SPÉCIALISÉ DANS L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES LES PLUS ÂGÉES

Près d'1 place en EHPADD et en maison de retraite du Grand Reims sur 4 située sur les communes périurbaines.

SECTEUR D'ANALYSE'



□ Commune de Reims
▨ 1^{ère} couronne (ancienne Communauté d'Agglomération en dehors commune de Reims)
■ Périurbain (reste du Grand Reims en dehors de l'ancienne CA)

1. DES IMPACTS À PRÉVOIR SUR LE PARC IMMOBILIER

LA PLUS FORTE PROPORTION DE PROPRIÉTAIRES DU GRAND REIMS...

Plus de 3 habitants des communes périurbaines sur 4 sont propriétaires en 2013. Pour rappel, ils étaient 65% sur la 1^{ère} couronne et seulement 27% sur la commune de Reims.

Comme ailleurs sur le Grand Reims, les habitants âgés de 65 ans et plus sont davantage propriétaires de leur logement puisque leur proportion atteint près de 86,3% des 65-79 ans et 83,5% des 80 ans et plus.

Les habitants les plus âgés du périurbain restent ainsi propriétaires plus longtemps qu'ailleurs.

... ET LA PERSPECTIVE DE NOMBREUSES REMISES SUR LE MARCHÉ

Plus de 1 800 résidences principales des communes périurbaines sont occupées par des propriétaires de plus de 80 ans. Ainsi comme vu précédemment, une part notable du parc de logements (6% du parc dans le périurbain) sera progressivement adaptée ou remise sur le marché ; un phénomène sur le long terme puisqu'ensuite, plus de 4 200 résidences principales occupées par des propriétaires âgés de 65 à 79 ans (15% du parc dans le périurbain) pourraient peu à peu être concernées.

Ainsi, dans l'éventualité où l'offre en logements anciens augmenterait significativement face à une

demande davantage tournée vers le marché du neuf, il est possible qu'on assiste à une chute de prix mettant là aussi à mal les stratégies patrimoniales des ménages résidants, d'autant qu'il s'agit fréquemment de biens guère adaptés à la transition énergétique et générant des déplacements de part leur localisation.

TRÈS PEU DE LOCATAIRES DANS LE PÉRIURBAIN...

Que ce soit dans le parc privé ou le parc social, la part de locataires reste très faible dans le périurbain, chez les personnes âgées comme pour le reste de la population.

Selon l'INSEE, 5% des 65-79 ans et 5,4% des 80 ans et plus occupent un logement locatif privé, de même que 7,1% des 65-79 ans et 7,6% des 80 ans et plus occupent un logement HLM en 2013.

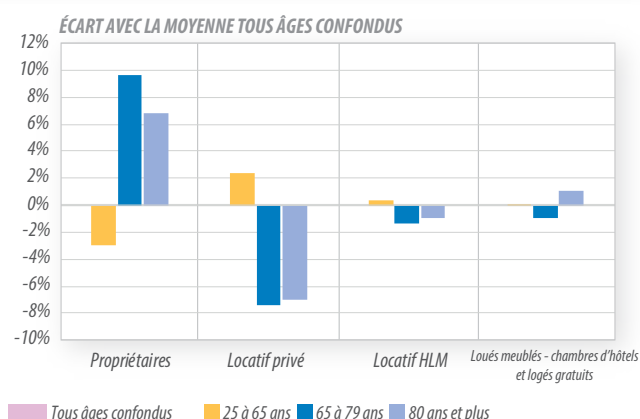
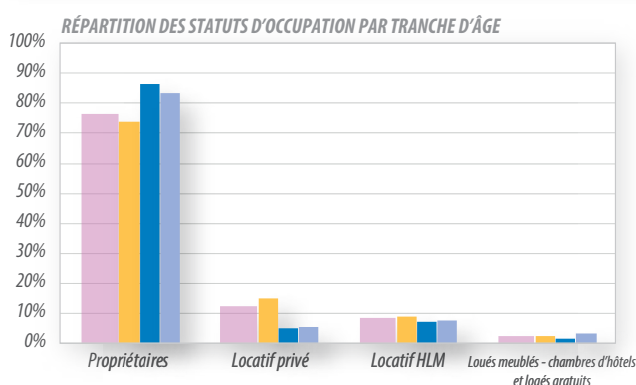
... MAIS UN ENJEU POUR LES BAILLEURS

Une 100^{aine} de résidences principales sont occupées par des locataires HLM de plus de 80 ans (et 350 occupées par des locataires HLM de 65 à 79 ans). Demain, les bailleurs sociaux seront confrontés au besoin de proposer une solution adaptée (relogement ou adaptation du logement) à ces habitants, dont les revenus sont généralement insuffisants pour rejoindre la plupart des structures d'hébergement spécialisées.

Si le volume paraît mesuré, les bailleurs sociaux ne disposent pour le moment que d'une 40^{aine} de logements sociaux adaptés aux besoins des personnes âgées sur le périurbain (soit près de 8% de l'offre sociale adaptée du Grand Reims).

LES STATUTS D'OCCUPATION SELON L'ÂGE DES OCCUPANTS EN 2013

Source : INSEE, base RP détaillée 2013 AGENCE 3000 D'URBANISME



2. UN VIEILLISSEMENT DE POPULATION PÉRENNE

LE PÉRIURBAIN, UN SECTEUR MOINS ATTRACTIF POUR LES PERSONNES ÂGÉES QUE POUR LES JEUNES MÉNAGES...

Si les communes périurbaines présentent un solde migratoire largement positif tous âges confondus avec le reste de la Communauté Urbaine, il n'en est pas de même chez les personnes âgées de 60 ans et plus. **Leur solde migratoire est en effet quasi neutre**, voire légèrement négatif (-90).

En revanche, elles entretiennent un **net déficit migratoire avec l'extérieur de la CU du Grand Reims**, que ce soit parmi les personnes âgées de 60 ans et plus (-94 individus entre 2013 et 2014) ou dans l'ensemble de la population (-315).

Dans le détail, 10% des personnes ayant quitté les communes périurbaines entre 2013 et 2014 (302) avaient plus de 60 ans, les 3/4 étant des séniors (60-74 ans).

Enfin, 2 personnes âgées de 60 ans et plus sur 3 ayant quitté les communes périurbaines ont emménagé sur l'extérieur de la Communauté Urbaine.

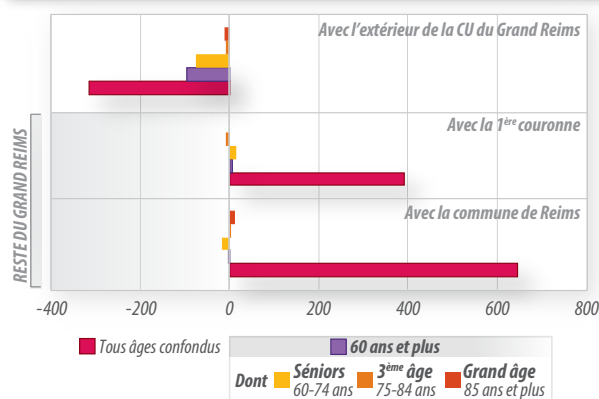
... MAIS L'INSEE PRÉVOIT UNE FORTE CROISSANCE DES 60 ANS ET PLUS D'ICI 2030

Selon les projections de l'INSEE, la population de 60 ans et plus vivant dans les communes périurbaines aura augmenté de 43,5% à l'horizon 2030. Ainsi, malgré un solde migratoire légèrement négatif (chez les plus de 60 ans) avec les territoires qui l'entoure, le périurbain pourrait connaître un fort vieillissement de sa population.

En effet, avec près de 7 000 individus supplémentaires à prévoir d'ici 2030, la proportion de 60 ans et plus dans la population sera passée de 21,8% (en 2013) à 27% (en 2030).

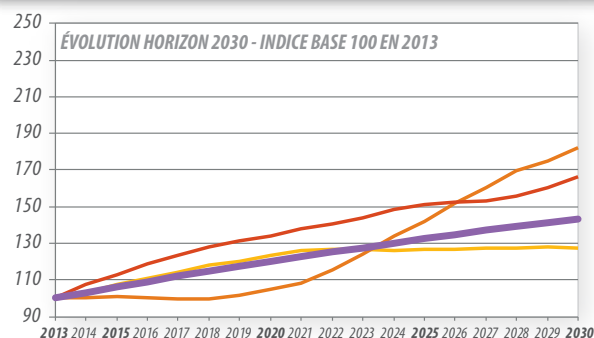
Si les prévisions de l'INSEE font état d'une forte croissance de l'ensemble des catégories de personnes âgées à l'horizon 2030, ce sont néanmoins les plus âgées qui devraient être davantage concernés puisque la croissance de population du 3^{ème} âge (75-84 ans) est estimée à 82% et celle du grand âge à 66% (85 ans et plus).

SOLDES DÉMOGRAPHIQUES ENTRE 2013 ET 2014



PROJECTIONS PAR ÂGE À L'HORIZON 2030

Source : INSEE, amphale 2017



	2013	2018	2030
	Effectif	Effectif	Effectif
Séniors - 60 à 74 ans	10868	12820	13871
3 ^{ème} âge - 75 à 84 ans	3586	3574	6540
Grand âge - 85 ans et plus	1430	1835	2375
Total 60 ans et plus	15884	18229	22786
		Évolution depuis 2013	Évolution depuis 2018
Séniors - 60 à 74 ans		1952	1051
3 ^{ème} âge - 75 à 84 ans		-12	2966
Grand âge - 85 ans et plus		405	540
Total 60 ans et plus		2345	4557

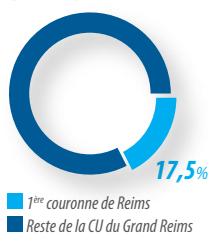
* Détails des projections amphale disponibles sur demande à l'AUDRR

L'HÉBERGEMENT SPÉCIALISÉ EN 2017

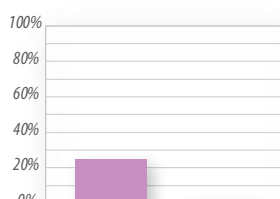
SOURCES : FINISS 2017

Type de structure	Nombre d'établissements sur le périurbain	Capacité d'accueil (estimée)
EHPAD et maisons de retraite	6	527
Résidences, foyers logements et MARPA	1	24
Total hébergements spécialisés	7	551

PROPORTION D'ÉTABLISSEMENTS DU GRAND REIMS SUR LES COMMUNES PÉRIURBAINES



LA CAPACITÉ D'ACCUEIL SUR LES COMMUNES PÉRIURBAINES PAR TYPE D'HÉBERGEMENT



3. UN HÉBERGEMENT DESTINÉ AUX HABITANTS LES PLUS DÉPENDANTS

L'ESSENTIEL DE L'HÉBERGEMENT SPÉCIFIQUE CONSACRÉ AUX PERSONNES DU GRAND ÂGE

Les communes périurbaines comptent 7 des 39 structures d'hébergement spécialisées dans l'accueil des personnes âgées de la CU du Grand Reims (17,5%).

Avec 527 places en EHPAD et en maisons de retraite, le périurbain concentre 24% de la capacité d'accueil du Grand Reims en structures spécialisées dans l'hébergement des personnes les plus dépendantes (3^{ème} et du grand âge).

À titre de comparaison, 23% des populations concernées (du 3^{ème} âge et du grand âge) sur le Grand Reims habitent les communes périurbaines.

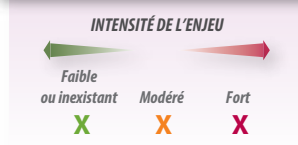


ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

LES PRINCIPAUX ENJEUX À RETENIR

	COMMUNE DE REIMS				1 ^{ère} COURONNE DE REIMS				COMMUNES PÉRIURBAINES			
	Séniors 60-74 ans	3 ^{ème} âge 75-84 ans	Grand âge 85 ans et +	Total 60 ans et +	Séniors 60-74 ans	3 ^{ème} âge 75-84 ans	Grand âge 85 ans et +	Total 60 ans et +	Séniors 60-74 ans	3 ^{ème} âge 75-84 ans	Grand âge 85 ans et +	Total 60 ans et +
ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES												
Solde migratoire <i>Attractivité du secteur pour les personnes âgées</i>	X	X	X		X	X	X		X	X	X	
Prévisions de croissance <i>Viellissement de population à prévoir</i>	X	X	X		X	X	X		X	X	X	
ENJEUX D'ÉQUIPEMENT EN Hébergement spécialisé												
À destination de publics autonomes <i>Besoin en matière d'habitat ou d'hébergement type MARPA ou les résidences/foyers logements etc...</i>	X	X			X	X			X	X		
À destination de publics dépendants <i>Besoin en matière d'hébergement type EHPAD ou maisons de retraite etc...</i>		X	X			X	X			X	X	
ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITAT												
Marché immobilier <i>Remise sur le marché/adaptation d'une partie du parc de logements</i>				X				X				X
Gestion et adaptation du parc social <i>Population vieillissante à bas revenus dans le parc social</i>				X				X				X

CLEF DE LECTURE



EN CONCLUSION

Lorsqu'à l'horizon 2030, le processus de vieillissement touchera nettement les habitants des communes périurbaines et de la 1^{ère} couronne, le pôle urbain de Reims devra pour sa part aussi faire face à un enjeu démographique important. En effet, au regard de son niveau élevé d'équipements spécialisés et de services, il demeure attractif pour les personnes âgées en provenance du reste du Grand Reims mais surtout de l'extérieur du territoire. Conjointement à cela, les nombreux logements risquant sous peu d'être remis sur le marché restent un aléa majeur, en particulier pour la commune de Reims en raison du volume concerné, mais également sur sa 1^{ère} couronne ou dans le périurbain où l'hypothèse d'une baisse des prix résultant d'une croissance de l'offre en logements pourrait mettre sérieusement à mal la stratégie patrimoniale des résidents.