

## 2) L'actualisation du modèle de projection démographique<sup>3</sup>

En 2005, la DSF, en collaboration avec la mission Handicap et vieillissement, a établi un modèle permettant de projeter le vieillissement de la population de Paris Habitat – OPH à moyen et long terme (jusqu'à 30 ans). En 2010, l'outil a fait l'objet d'une actualisation avec une mise à jour des paramètres. En 2013, la DCS a souhaité relancer la réflexion sur le modèle développé. Après examen des données existantes et disponibles, il a été décidé de conserver la méthode et de mettre à jour les paramètres.

Le modèle se base sur différents paramètres et hypothèses qui se résument dans la formule :

$$P_{t+n} = P_t - D_{(t,t+n)} - S_{(t,t+n)} + E_{(t,t+n)}$$

$P_{t+n}$  population à l'horizon t+n

$P_t$  population à l'instant t

$D_{(t,t+n)}$  décès entre les deux dates

$S_{(t,t+n)}$  sorties entre les deux dates (hormis les décès)

$E_{(t,t+n)}$  entrées entre les deux dates (attributions)

Les 4 données suivantes ont été mises à jour :

### a) La population à l'instant t

La mise à jour est réalisée à partir des données de la dernière enquête OPS : pour chaque âge, est déterminé l'effectif.

### b) Les décès

Des hypothèses du précédent modèle quant à la table de mortalité ont été repris : l'espérance de vie de la population parisienne est supérieure à la moyenne nationale, cependant les catégories sociales logées à Paris Habitat – OPH sont plus défavorisées. Ces deux caractéristiques vont dans le sens contraire : la table de mortalité de la France entière semble donc la plus appropriée. La mise à jour est ainsi réalisée avec la table de mortalité perspective par âge et sexe détaillé issue de la moyenne des données entre 2008 et 2010.

Une évolution a toutefois été apportée afin de prendre en compte un biais existant parmi la population âgée de Paris Habitat. La population de l'office ne comptabilise en effet aucune personne placée en maison de retraite ou établissement spécialisé suite à une perte d'autonomie, contrairement au périmètre de la table de mortalité prise en paramètre. A défaut d'une table de mortalité officielle ne concernant que les personnes vivant à domicile, une pondération des indices de la table de mortalité sur les 80 ans et plus a été envisagée permettant de ne pas sous-estimer la part d'entre eux qui survivent au bout de 5 ans.

### c) Les départs

Il est nécessaire de distinguer les « départs volontaires » des « congés pour cause de décès », afin que ces derniers ne soient pas comptabilisés deux fois. Pour cela, on estime un nombre théorique de congés pour cause de décès (à partir de la table de mortalité), que l'on déduira du total des congés pour obtenir les « départs réels ».

Les taux de rotation par âge ont été obtenus grâce aux réponses à l'enquête OPS 2009.

La réactualisation de la table des congés se base sur la moyenne des taux de congés de 2011/2012/2013.

On suppose alors constant les taux de congés sur l'ensemble de la période 2014-2029 avec pour référence la période 2011-2013.

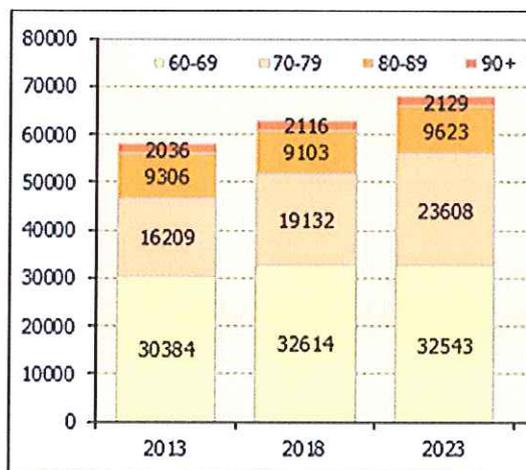
<sup>3</sup> Extrait de la note DSF/BEES du 26 janvier 2014

#### d) Les attributions

Les données de base sont la moyenne des taux d'emménagés récents (proportion par âge et par sexe d'emménagés récents par rapport à la population présente) de 2009/2010/2011.

Les taux d'attribution par âge ont été obtenus grâce aux réponses à l'enquête OPS 2012.

On suppose constant les taux d'emménagés récents sur l'ensemble de la période 2014-2029 avec pour référence la période 2009-2012.



Source DCS/ études

Le graphique ci-dessus présente un exemple de projection démographique sur l'ensemble du patrimoine de Paris Habitat – OPH. Le modèle montre une augmentation de 17% de la part des personnes âgées de plus de 60ans d'ici 10ans.

#### Les paramètres écartés du modèle

- Les mutations internes : elles n'ont pas été intégrées aux congés et attributions puisque les locataires concernés restent dans le parc de Paris Habitat – OPH et sont toujours à prendre en compte.

- Les acquisitions et immeubles neufs : les estimations se font à nombre de logements constant. En effet, les projets d'acquisition et de construction ne sont pas prévisibles à aussi long terme. D'autre part, les acquisitions « acquies occupées » ont un schéma assez différent du reste de notre parc social, notamment concernant les taux de congés. Ce paramètre a donc été neutralisé dans le calcul des probabilités, de façon à ne pas surestimer le nombre d'attributions les années où l'acquisition s'est révélée importante.

### 3) Les logements évolutifs, lorsque l'habitat accompagne le parcours de vie des seniors<sup>4</sup>

#### Allongement de la durée de vie : les nouveaux enjeux de l'habitat

L'allongement de la durée de vie et la mutation démographique sans précédent auxquels la société française est confrontée posent la question de l'habitat des personnes vieillissantes. Qu'elles soient valides, en perte d'autonomie ou dépendantes, au delà de l'enjeu pour la société, c'est avant tout un enjeu majeur pour tous les acteurs du logement. À l'intérieur du parc social de Paris Habitat, 22,5 % des locataires ont plus de 60 ans et 11 % ont plus de 70 ans. Pour l'Office, ce constat motive la

<sup>4</sup> Extrait de la plaquette « logements évolutifs, lorsque l'habitat accompagne le parcours de vie des seniors »