

Les conséquences du vieillissement de la population pour le logement

Pour satisfaire les besoins de Français de plus en plus âgés, les acteurs publics et privés de l'habitat doivent réfléchir à des solutions diversifiées de logement dans un environnement globalement accessible.

Avec l'allongement de la vie, la question des liens entre vieillissement de la population et logement devient une question d'actualité qui se pose aussi bien au niveau macroéconomique qu'au niveau microéconomique. Trois grands facteurs devraient avoir des répercussions importantes sur la demande de logements, d'équipements et de services à l'habitat : la diffusion massive de la propriété depuis les années 60, avec une augmentation du patrimoine immobilier des personnes de plus de 50 ans, l'arrivée à la retraite des premières générations du baby-boom, les plus nombreuses, et l'incertitude sur le maintien du niveau actuel des retraites.

Un phénomène inéluctable

La population de la France va vieillir très sensiblement au cours des prochaines décennies. À l'horizon 2050, selon l'Insee, le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus pourrait quasiment doubler, celui des personnes de 75 ans, tripler (pour atteindre 11,6 millions) et celui des 85 ans et plus, potentiellement concernées par une perte d'autonomie, pourrait être multiplié par quatre (1,3 million en 2000 et 4,8 millions en 2050). Ce phénomène est inéluctable, et son amplitude ne serait que faiblement affectée par l'augmentation de la fécondité, par un ralentissement des gains de l'espérance de vie ou par un accroissement des flux migratoires. Si le processus de vieillissement de la population est une donnée certaine, il sera plus ou moins prononcé selon les régions et les différences persisteront. L'Île-de-France serait la seule région dont la moyenne d'âge des habitants resterait inférieure à 40 ans.

Ce vieillissement a incontestablement des conséquences sur l'accroissement du nombre de ménages et donc de logements (près de 25 % d'ici à 2030 selon l'Insee) et la réduction de leur taille : le nombre de personnes seules âgées de plus de 60 ans devrait augmenter d'ici là de plus de 72 %.

Aujourd'hui, les retraités jouissent en moyenne d'un niveau de revenus élevé mais cette situation, inédite dans l'histoire, ne se prolongera sans doute pas. Massivement propriétaires (pour 76 % d'entre eux) de leur résidence principale, d'une résidence secondaire, d'un logement de rapport ou d'un logement vacant, ils sont des acteurs à part entière sur le marché du logement. Mais ils constituent une population hétérogène, en termes d'âge, de revenus, de patrimoine immobilier ou financier, de capital culturel, de mode de vie, de situation familiale, de comportement résidentiel ou d'état de santé...

Mobilité des retraités

Les personnes de plus de 60 ans déménagent moins que le reste de la population (9,75 % contre 32 % en moyenne) et quand elles le font, elles conservent généralement le même statut d'occupation (propriété, locatif privé, locatif social). Toutefois, elles sont légèrement plus mobiles aux alentours de l'âge de la retraite et, à nouveau, au-delà de 84 ans (enquête Logement de l'Insee, 2002).

Ces mouvements correspondent à deux types de mobilité : une « mobilité de confort » chez les jeunes retraités, jusqu'à 70 ans, avec néanmoins quelques mouvements vers la propriété. Les « seniors mobiles » privilégient la maison individuelle dans un contexte de poursuite



Francine Benguigui est chargée de mission au Plan urbanisme construction et architecture (Puca) au ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer.



Catherine Bonvalet est directrice de recherches à l'Institut national d'études démographiques (Ined)⁽¹⁾.

Constructif a consacré une partie de son numéro 3 (novembre 2002) au thème : « Seniors : quels enjeux ? » Toutes les contributions sont sur le site : www.constructif.fr

« Le vieillissement a incontestablement des conséquences sur l'accroissement du nombre de ménages, et donc de logements (près de 25 % d'ici à 2030 selon l'Insee), et la réduction de leur taille : le nombre de personnes seules âgées de plus de 60 ans devrait augmenter d'ici là de plus de 72 %. »

de la vie en couple et quittent souvent les grandes agglomérations.

La seconde mobilité est liée à divers ajustements : l'avancée en âge, la solitude suite au décès du conjoint, l'apparition d'un handicap ou encore la perte progressive d'autonomie. Ces personnes, plus âgées, en particulier les veuves, se dirigent nettement plus vers l'habitat collectif en location, notamment le locatif social⁽²⁾ et profitent de ce changement de logement pour se rapprocher de la famille, choisir une localisation proche des centres urbains et réduire leur espace.

Néanmoins, les désirs de mobilité peuvent être freinés par les coûts d'ajustement qui s'élèvent avec l'âge (coût du déménagement et coût psychologique dû à la perte du capital social accumulé). Ainsi, le déménagement interviendra si le déséquilibre entre le logement actuel et le logement souhaité est grand.

Acteurs sur le marché du logement

Si les personnes âgées déménagent moins que le reste de la population, n'étant plus contraintes par leur travail, elles peuvent envisager la mobilité sous différentes formes, comme celle de la double résidence. Actuellement, se développent des phénomènes de multi-localité et de circulation résidentielle pour une partie des personnes retraitées, en particulier les Franciliens (notamment les Parisiens). Phénomène qui s'observe également chez les retraités immigrés qui souhaitent rester en France où se sont installés leurs enfants, tout en retournant au pays, ou encore chez les étrangers comme les Britanniques qui s'installent dans le Sud et l'Ouest de la France. Avec des différences très importantes, notamment dans les situations entre ces deux groupes d'immigrés.

Les retraités alimentent le marché du logement, soit par la vente ou l'achat de biens immobiliers, soit par la location des biens dont ils sont propriétaires. Au moment de la retraite, les ménages peuvent vendre leur résidence principale pour s'installer dans un nouveau logement, habiter leur résidence secondaire, ou encore devenir propriétaires s'ils ne l'étaient pas auparavant. Selon les

professionnels de l'immobilier, dans la très grande majorité des cas, la mobilité résidentielle des seniors donne lieu à la vente du logement occupé précédemment, ce qui permet d'en acquérir un nouveau sans recourir à l'emprunt et donc de contourner la difficulté d'accès au crédit des retraités, élément qui devrait changer avec la mise en place récente de l'hypothèque rechargeable. Cette activité est particulièrement sensible en Ile-de-France où, en 2003, plus d'une vente sur cinq (21,5 %) était le fait de retraités, ces derniers ne pesant que pour 6 % des achats. Par ailleurs, les personnes âgées représentent une part importante des bailleurs privés : près d'un bailleur sur deux (personne physique) est âgé de plus de 60 ans, les bailleurs retraités possédant en moyenne plus de logements que l'ensemble des bailleurs.

L'impact de ce phénomène sur les marchés locaux de l'habitat est loin d'être négligeable. Au moment de la retraite, la demande de logement concerne les petites villes ou les communes rurales. Les régions touristiques du littoral sont très recherchées par les Français et les étrangers, mais ils s'installent également dans des régions comme le Poitou-Charentes ou le Limousin, contribuant ainsi à la revitalisation des campagnes. Elle peut aussi se porter sur des petits logements en centre-ville, utilisés comme pied-à-terre. Cette demande émanant des personnes âgées peut se traduire par une hausse des prix du logement induisant une concurrence, notamment avec les jeunes qui recherchent également des petits logements bien situés.

Les comportements de mobilité des personnes âgées appellent de nombreuses questions : le « retour vers les centres » observé chez certains ménages âgés (mais qui reste de faible ampleur) est-il appelé à durer ? ou bien ce mouvement résulte-t-il de l'inadaptation de l'habitat périurbain aux personnes vieillissantes (en termes de logement, d'environnement, d'équipements – transports et commerces de proximité par exemple) ? Quels sont les besoins en matière d'adaptation du logement ? Va-t-on assister à une demande accrue de logements HLM de la part des personnes âgées mais également des travailleurs migrants âgés ?

1) Cet article a été écrit à partir des travaux menés dans le cadre du séminaire de recherche du Plan urbanisme construction architecture « Patrimoine immobilier et retraites », qui seront publiés en 2006 à la Documentation française. Il s'appuie notamment sur les travaux conduits sous la responsabilité scientifique d'Alain Jacquot (Insee) relatifs au cadrage statistique du lien entre vieillissement de la population et logement.

2) Les statistiques de l'Insee englobent dans cette catégorie les foyers pour personnes âgées.

L'augmentation de l'espérance de vie se traduit par une occupation plus longue des logements et donc par une moindre rotation du parc immobilier. En effet, contrairement à une idée très répandue, le lieu de vie des personnes âgées demeure leur logement et non pas les maisons de retraite ou les établissements spécialisés. En 1999, 90 % des septuagénaires, 80 % des octogénaires et 70 % des nonagénaires vivaient à domicile. Parmi les personnes de plus de 75 ans, moins d'une sur dix résidait en institution, l'entrée dans une maison de retraite intervenant au-delà de 75, 85, voire 90 ans. La tendance la plus répandue est de conserver son indépendance à domicile, y compris vis-à-vis de ses descendants, et ce jusqu'à un âge avancé. Les enquêtes montrent en effet que l'aversion pour l'entrée en maison de retraite est la règle dans tous les pays européens.

Le logement associé à une demande de services

Si les personnes âgées désirent rester dans des « logements ordinaires », banalisés, elles souhaitent un certain nombre de services. Cette demande concerne aussi bien des services à domicile que des services au niveau de l'immeuble, privé ou public (gardien, sécurité) ; elle concerne également les services au niveau du quartier et de la ville.

Certains d'entre eux sont déjà effectués par la famille, ce qui permet ainsi aux personnes âgées de rester chez elles le plus longtemps possible. Or, compte tenu de l'augmentation considérable du nombre de personnes âgées de plus de 85 ans, potentiellement dépendantes, il est vraisemblable que les prises en charge par la famille ou la collectivité seront aussi en forte augmentation.

Le problème n'est pas tant le vieillissement en soi que le handicap ou la perte d'autonomie qui l'accompagne. C'est en fait le cumul des affections, mesuré par un indicateur de fragilité, qui limite la capacité d'une personne à rester autonome à domicile : 9 % des personnes âgées de 60 à 69 ans, 19 % des 70 à 79 ans, et 46 % des personnes octogénaires sont fragiles.

La mobilité ou l'adaptation du logement sont loin de suivre l'évolution de la fragilité : 10 % des personnes âgées de 80 à 89 ans ont changé de logement et 13 % l'ont adapté. Les travaux menés à partir de l'enquête Handicap-Incapacité-Dépendance de l'Insee (HID) montrent clairement que les comportements qui anticipent une perte d'autonomie ou l'apparition d'un handicap sont peu fréquents, les déménagements s'effectuant sous la contrainte lorsque le besoin se fait sentir.

On retrouve ces résultats au niveau européen avec l'enquête SHARE, selon laquelle le taux de logements adaptés aux besoins des personnes âgées ayant des handicaps physiques ou des problèmes de santé est supérieur dans les pays d'Europe du Nord, relativement bas dans les pays comme la France, la Suisse et l'Allemagne, et quasi inexistant en Espagne et en Italie.

Au niveau macroéconomique, face au défi du vieillissement, la question du rôle des politiques publiques, et donc de celui des acteurs de l'habitat et de l'action sociale dans la question du vieillissement de la population, est fortement posée. Quelles seront leurs réponses aux besoins des personnes âgées de plus en plus nombreuses (adaptation du logement, demande de services de proximité, demande de sécurité au niveau de l'immeuble, du lotissement, demande de nouvelles structures, de mobilité et d'accessibilité à la ville, ce qui nécessite une réelle politique de transports publics, notamment en périurbain et dans le monde rural) ? Le développement de solutions diversifiées de logement pour les personnes vieillissantes nécessite une bonne connaissance des besoins et des attentes de ce public mais celle-ci reste encore faible aujourd'hui. Bon nombre d'analyses de chercheurs et de professionnels convergent en effet sur la nécessité de développer une approche globale de la personne âgée, d'intégrer le logement dans son environnement pour éviter qu'il devienne un espace de confinement, l'adaptation de l'habitat et des services étant insuffisante si l'accessibilité à la ville n'est pas garantie.

Références

Catherine Bonaulet a notamment publié :

- *Les stratégies résidentielles et patrimoniales : vieillissement de la population et logement*, (avec J. Bosvieux et F. Drosso), actes du séminaire Patrimoine immobilier et retraite organisé par le ministère de l'Équipement (Puca), Paris, La Documentation française, à paraître en 2006.

- *La parenté comme lieu de solidarités : l'état des enquêtes sur l'entraide en Europe*, (avec J. Ogg), Ined, Méthode et Savoirs n° 4, 2006.

- « La famille-entourage locale », in *Population*, n° 1, 2003.

- *Transformation de la famille et habitat*, (avec Pierre Merlin), n° 120, Paris, DREIF et l'IDEF : Travaux et Documents : Actes du colloque organisé par l'Ined, 1988.

Francine Benguigui a publié pour sa part :

- « Vieillesse de la population et habitat », dossier thématique in *Premier Plan*, journal d'informations du Puca n° 10, janvier-avril 2006.

- *L'accès au logement, des évolutions en débat*, avec René Ballain (sous la direction), La Documentation française, 2004.

- « La politique du logement à l'épreuve de la précarité, regards croisés chercheurs/acteurs », in collections « Recherches » du Puca, 1997.