

CONSEIL D'ORIENTATION DES RETRAITES
Séance plénière du 08 juillet 2015 à 9 h 30
« Le patrimoine des retraités et l'épargne retraite »

| |
|---|
| Document N°3 |
| <i>Document de travail, n'engage pas le Conseil</i> |

**Vieillesse et logement : désépargne, adaptation de la consommation
et rôle des enfants (*extraits*)**

*Anne Laferrère (INSEE-CREST)
Retraite et société n°47, CNAV, 2006*



Vieillesse et logement : désépargne, adaptation de la consommation et rôle des enfants



Anne LAFERRÈRE, Crest-Insee

Si les comportements d'épargne épousent ceux du modèle de cycle de vie, on épargne pendant sa vie active pour maintenir sa consommation quand le revenu d'activité disparaît. On devrait alors observer d'une façon ou d'une autre que les personnes âgées réduisent leur patrimoine. Le logement en constitue une part importante et présente la particularité d'être à la fois un investissement et un bien de consommation. Il génère un flux de consommation pour son propriétaire occupant, le loyer fictif, l'équivalent des intérêts d'un placement; mais son illiquidité peut empêcher de prélever suffisamment de fonds propres pour consommer comme on le ferait pour un placement financier plus liquide. Certains ménages pourraient alors être riches en logement mais pauvres en revenu et en consommation. Puisque le marché du logement est imparfait (le logement est indivisible et les frais de mutation très élevés), les propriétaires comme les locataires¹ peuvent être victimes d'un tel désajustement. Vieillir peut entraîner aussi la nécessité de procéder à un nouvel « arbitrage de consommation immobilière », par exemple en quittant un appartement sans ascenseur, ou une maison avec un grand jardin, pour une habitation plus adaptée à des capacités physiques moindres. De tels ajustements peuvent conduire à dépenser davantage, autant, ou moins pour sa résidence.

Du fait de l'incertitude qui entoure la date de la mort ou de celle sur les revenus de retraite, on constituera une épargne de précaution (Yaari, 1965; Davies, 1981). Il en va de même pour faire face aux accidents de santé (Hubbard *et al.*, 1995). Dans tous les cas, en fonction des risques associés au logement par rapport aux autres composantes du patrimoine, différents arbitrages vont être faits (Flavin, Yamashita, 2002; Ortalo-Magné, Rady, 2002a et 2002b). Mais la vieillesse consiste aussi à envisager la mort et les legs aux enfants. Avec la volonté de constituer un héritage, la désépargne devrait être plus lente (Hurd, 1987 et 1989). Le logement devrait là encore être spécifique, en raison de son indivisibilité (il n'est pas facile à partager entre les membres d'une fratrie) et de ses liens avec l'histoire familiale. Finalement, les dispositifs d'aides publiques à la dépendance et la possibilité de corésider avec un enfant modifient aussi les choix.

¹ Le niveau du loyer est élevé pour un nouveau bail (Genesove, 2003).

Chose étonnante, bien que le cinquième de la population française ait plus de 60 ans en 2005 et que cette proportion doive dépasser le tiers en 2050, on sait peu de choses des choix de vie des personnes âgées, et de leurs déterminants. Cet article se veut une tentative pour combler cette lacune. Il met l'accent sur une description cohérente de ce qui se passe après 60 ans en matière de logement, ce qui constitue une étape préliminaire au test de modèles formels. De tels tests sont nécessaires étant donné que le fardeau du vieillissement s'alourdit dans de nombreux pays et que le comportement futur des personnes âgées peut affecter le rendement et le prix des actifs (Mankiw, Weil, 1989) ainsi que les équilibres des finances publiques. On utilise à la fois des pseudo-panels constitués à partir des sept enquêtes françaises sur le logement et des questions rétrospectives de ces mêmes enquêtes sur la mobilité résidentielle. Les choix économiques sont en général analysés en termes de niveau de dépenses et de patrimoine. Nous insistons plutôt ici sur diverses dimensions de la consommation et de l'épargne de logement qui sont souvent ignorées. Les décisions peuvent porter sur le statut (propriété ou location), les modes de vie (seul, marié ou avec un enfant), le type de logement (maison, appartement), l'emplacement (près ou loin des enfants, au Nord ou au Sud, en ville ou à la campagne). Les foyers pour personnes âgées ou les maisons de retraite sont également des choix possibles. À cela s'ajoutent la façon dont un individu s'inscrit dans un ménage, la transition vers le veuvage, qui jouent sur les économies d'échelle dans la consommation de logement, ainsi que la question de l'héritage entre époux quand la maison appartient à l'un d'entre eux. On comprend alors l'intérêt de cette étude.

Après une brève présentation des données et techniques utilisées nous nous concentrerons d'abord sur le choix entre la propriété et la location du domicile principal, en isolant le logement social, puis sur la détention de résidences secondaires et de logements de rapport. Nous examinerons ensuite l'évolution du confort et de la taille du logement en fonction de l'âge. La question ne porte pas seulement sur la réduction éventuelle de consommation mais, de façon plus générale, sur la façon dont les différentes caractéristiques du logement sont valorisées quand on prend de l'âge. Puis nous analyserons le problème central du mode de vie : en couple, seul, avec un enfant, et plus généralement la distance aux enfants. Enfin, la dernière partie présentera en détail les déterminants de la mobilité résidentielle des ménages âgés.



■ Techniques : pseudo-panels et questions rétrospectives

Nous avons fait appel à trois techniques : les pseudo-panels, les échantillons en coupe empilés et les questions rétrospectives. Analyser les profils par âge à partir des données en coupe peut induire en erreur si les comportements évoluent avec le temps : le risque est d'interpréter comme effet d'âge ce qui provient des préférences et contraintes spécifiques à une cohorte. Par exemple, une coupe transversale révèle une baisse du taux de propriété de la résidence principale après 60 ans, mais cette diminution peut refléter le fait que les générations les plus anciennes sont moins souvent propriétaires, et non pas le fait qu'elles désépargnent ou deviennent locataires. Ce risque de biais est particulièrement présent pour le xx^e siècle, qui a connu des guerres, une croissance sans précédent après 1945 et une explosion démographique comme le baby-boom. Qui réfléchit sur la vieillesse cherche à isoler de « purs »² effets d'âge. Des données individuelles longitudinales seraient requises, mais elles sont encore rares en France. De surcroît, peu contiennent des questions détaillées sur le logement et la taille des échantillons est souvent trop faible pour permettre l'étude d'une population particulière comme les personnes âgées. D'où l'utilité de pisaller comme les pseudo-panels et les questions rétrospectives que nous employons ici.

Les sept enquêtes nationales sur le logement de 1973, 1978, 1984, 1988, 1992, 1996 et 2001 fournissent des échantillons représentatifs de la population française ; leur taille (65 386 ménages âgés de 60 ans et plus) est suffisamment importante pour offrir une bonne vision de la population âgée du dernier quart de siècle (cf. tableau 1). Nous regroupons les enquêtés par tranches de quatre ans d'âge correspondant à quatre années de naissance. Pour les enquêtes allant de 1984 à 1996, les groupements par âge et cohorte coïncident, puisqu'elles ont été menées à quatre ans d'intervalle. Ainsi la génération 1921-1924 (appelée ici 1924), est observée âgée entre 60 et 63 ans en 1984, entre 64 et 67 ans en 1988, de 68 à 71 ans en 1992 et de 72 à 75 ans en 1996. Pour les autres dates d'observation, nous supposons que l'enquête de 1973 a eu lieu en 1972, celle de 1978 en 1980 et celle de 2001 en 2000³.

² « Pours » dans le sens où ils sont communs à tous, indépendamment de la conjoncture économique. Bien entendu, cette pureté même est illusoire ; par exemple, la situation des octogénaires en 2004 s'apparente plus à celle des sexagénaires en 1950 qu'à celle des octogénaires de cette époque, en raison de leur meilleure santé. Dans ce cas, l'effet d'âge évoluera avec le temps parallèlement à l'état de santé.

³ C'est-à-dire que, par exemple, cette même génération de 1924 est supposée avoir 56-59 ans en 1978 (en réalité, elle les a eus en 1980), 48-51 ans en 1973 (en fait, en 1972) et 76-79 ans en 2001 (en réalité, en 2000).

Nous interpolons de plus une enquête virtuelle en 1976, à mi-chemin entre 1972 et 1980, de façon à obtenir 8 points d'évolution sur une durée de vingt-huit ans. Dans la mesure où nous cherchons une vision d'ensemble, cette approximation n'a pas de conséquence majeure. L'âge est celui de la personne de référence du ménage⁴. Nous définissons un ménage de personnes âgées comme celui où la personne de référence est âgée de 60 ans ou plus. Ces techniques de pseudo-panels sont utilisées dans les parties suivantes.

Tableau 1

**Taille de l'échantillon en nombre de ménages des enquêtes
« Logement » françaises**

| Années | Tous | 60 ans et plus |
|--------------|----------------|----------------|
| 1973 | 45 062 | 14 242 |
| 1978 | 23 490 | 6 849 |
| 1984 | 29 233 | 7 575 |
| 1988 | 26 686 | 6 849 |
| 1992 | 36 222 | 10 724 |
| 1996 | 29 043 | 9 047 |
| 2001 | 32 156 | 10 100 |
| Total | 221 892 | 65 386 |

Pour les cinq dernières enquêtes, nous employons également les données des échantillons en coupe empilés. En introduisant des variables muettes pour l'année considérée, on peut étudier les changements de comportements. Au lieu d'une vision en termes d'âge et de génération comme avec les pseudo-panels, nous disposons d'une analyse selon l'âge et le moment. Il est bien connu qu'âge, moment (la date de l'enquête) et génération sont liés (par la formule : Âge = moment – génération), ce qui rend impossible de suivre les deux approches en même temps. L'une ou l'autre est à privilégier en fonction du problème à étudier et de l'allure des courbes. Des chocs comme la formation d'une bulle spéculative ou un rationnement du crédit affectent toutes les générations à la fois, mais celles qui sont en âge d'acquies une maison – les jeunes couples – vont être touchées différemment de celles qui vendent – des ménages plus vieux. Certains événements se transforment en effets de cohorte *a posteriori*.

⁴ Dans les cas de coresidence entre parents et enfants, la personne de référence est l'actif le plus âgé ou, à défaut, l'individu le plus âgé. Il s'ensuit que certains individus âgés non actifs sont comptés dans le ménage d'une cohorte plus jeune.



À chaque enquête « Logement », des questions rétrospectives portent sur les conditions de logement du ménage quatre années auparavant ; ainsi peut-on, même en l'absence de véritables données longitudinales, étudier la mobilité résidentielle. Par ailleurs, l'enquête « Logement » la plus récente (2001) permet de connaître la proximité géographique entre les personnes âgées et leurs enfants.

■ Statut d'occupation et propriété du logement

Les choix de consommation et d'épargne de logement peuvent être analysés par le biais des dépenses (loyers, coûts d'usage) et des valeurs (patrimoine). Mais ils peuvent l'être également en fonction du statut d'occupation (propriété ou location), du mode de vie (seul, avec un conjoint, avec un enfant), du type de logement (maison, appartement), de la localisation (près ou loin des enfants, au Nord ou au Sud, en ville ou à la campagne, etc.), les foyers pour personnes âgées et les maisons de retraite relevant à la fois du mode de vie et du type de logement. Le nombre de combinaisons de choix peut être élevé. Un ménage peut aussi avoir une résidence secondaire et détenir un logement dans une logique de pur placement. À cela s'ajoutent les questions de l'articulation entre individu et ménage et de la transition vers le veuvage, qui sont importantes en raison des économies d'échelle dans les dépenses de logement, et parce que la propriété peut n'être pas partagée également au sein d'un couple⁵. Nous commençons par examiner le statut d'occupation et la propriété de logements, au niveau du ménage.

■ Statut d'occupation

Si on se situe dans une phase de désépargne, on cherchera des placements liquides et le coût d'usage de l'occupation de son propre logement (la « propriété occupante ») pourra alors sembler comparativement plus élevé que celui de la location à cause des coûts de transaction qui empêchent d'ajuster sa consommation. En sens inverse, on peut voir dans la propriété du logement une assurance contre l'augmentation des loyers. Les graphiques 1 à 8, 10 et 11 fournissent des moyennes par âge pour différentes cohortes, permettant de suivre le comportement du ménage représentatif d'une cohorte quand il vieillit⁶. En matière de revenus, le contexte est celui d'un accroissement des ressources d'une cohorte à l'autre. On n'observe une baisse de revenu après la retraite (d'environ 20%) que pour ceux nés avant 1916. Rien de tel pour les générations

⁵ On peut évoquer la difficulté supplémentaire du processus d'héritage suite au premier décès dans un couple avec enfant. Nous abordons à peine le sujet ici.

⁶ On a choisi de mettre en gras certaines générations pour des raisons de lisibilité.

ultérieures dont le revenu ne baisse pas au moment de la retraite. Les réformes généreuses du système de retraite ont donc vraisemblablement réduit la nécessité d'une épargne complémentaire et devraient en tous cas diminuer la désépargne.

Aux alentours de 60 ans, une majorité de ménages est propriétaire de son logement, avec une différence frappante entre les générations d'avant 1920, pour lesquelles ce taux est proche de 55 %, et celle née après 1920, dont le taux, de 15 points supérieur, atteint 70 %, reflétant l'importance de l'accession à la propriété après la Seconde Guerre mondiale. Au-delà de 60 ans, la proportion de propriétaires demeure à peu près constante pour chaque cohorte (cf. graphique 1, p. 72). La hausse observée sur la dernière année est un artefact statistique : avant cette dernière enquête, les parents qui faisaient donation de leur logement à leurs enfants tout en en conservant l'usufruit et en continuant à y habiter n'étaient plus comptabilisés comme propriétaires ; ils le sont en 2001⁷. La légère baisse du taux de propriété avant ce dernier moment d'observation est due à la donation. Selon l'enquête « Logement » de 2001, un propriétaire sur dix de plus de 60 ans déclare n'avoir que la propriété partielle du logement et ils sont 16 % dans ce cas au-delà de 80 ans. Arrondel (2005) montre aussi à partir de l'enquête « Patrimoine » de 1992 que la moitié de la dépossession de logement observée après 65 ans est due à des donations aux enfants ou à un processus de succession après veuvage. D'ailleurs, si l'on ajoute aux propriétaires occupants les ménages qui se disent logés gratuitement, on n'observe aucune baisse avec l'âge (cf. graphique 1c, p. 73).

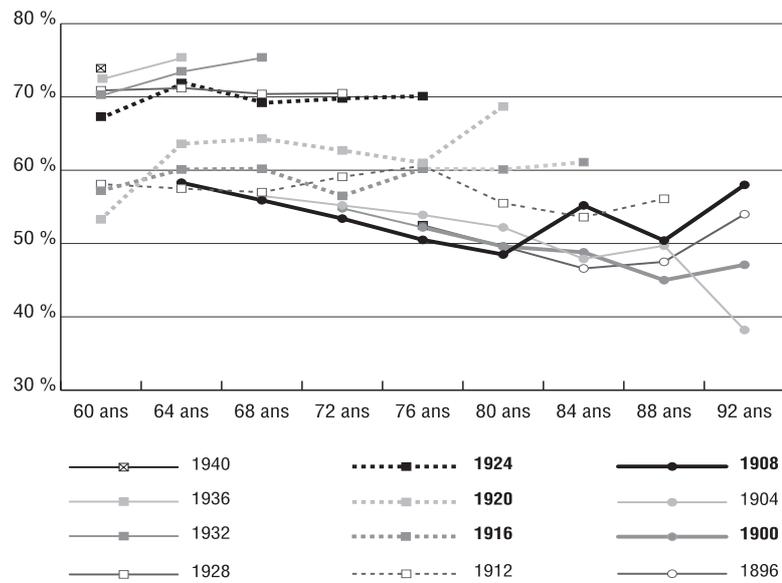
Il n'y a donc pas d'indices de mouvement vers le secteur locatif en vue de tirer un revenu de son logement. Un biais possible de l'utilisation de pseudo-cohortes tient à la mortalité différentielle des riches et des pauvres : à mesure que les cohortes vieillissent, les locataires, en moyenne plus pauvres, meurent en premier et ce sont ainsi les plus riches propriétaires qui sont sélectionnés. Diviser la population en « pauvres » et « non-pauvres » est une manière d'atténuer cette distorsion de mortalité. On définit comme « pauvres » ceux dont le revenu est inférieur à la moitié du revenu médian à chaque date et comme « non-pauvres » ceux dont le revenu est supérieur à la moitié de la médiane. Ce faisant, on suppose que la pauvreté est une caractéristique permanente des ménages après 60 ans (ce que l'on ne saurait clairement supposer avant cet âge). Cela permet d'aller au-delà des moyennes générales et de voir si les riches et les pauvres se comportent différemment à mesure qu'ils vieillissent.

⁷ La donation avec réserve d'usufruit est un moyen légal de diminuer les droits de mutation, l'impôt étant payé sur la base de la nue-propriété seulement. L'usufruit n'est pas sujet aux droits de succession quand le logement est finalement transmis. Les parents restent à demeure et ne peuvent être expulsés ; ils s'acquittent des taxes foncières et de l'éventuel impôt sur la fortune, et détiennent légalement le logement. Une veuve héritant de l'usufruit bénéficie du même type de protection.



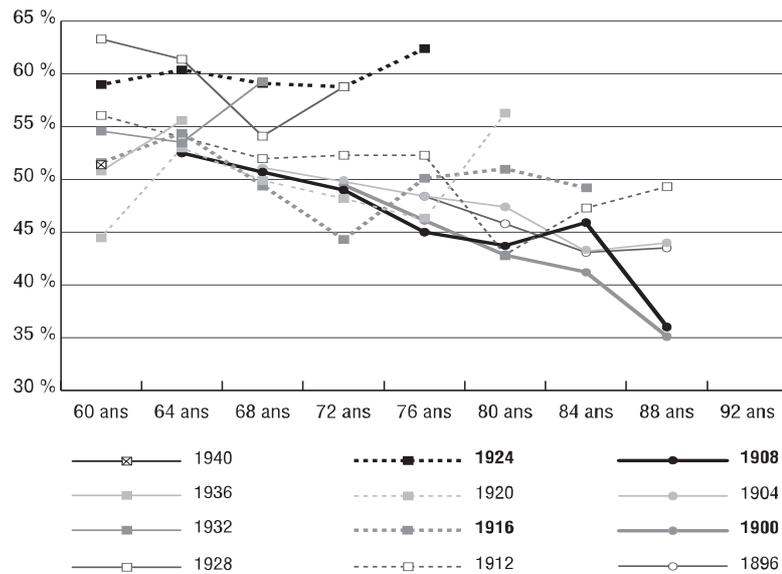
Graphique 1

Taux de propriété occupante au-delà de 60 ans par âge et par génération



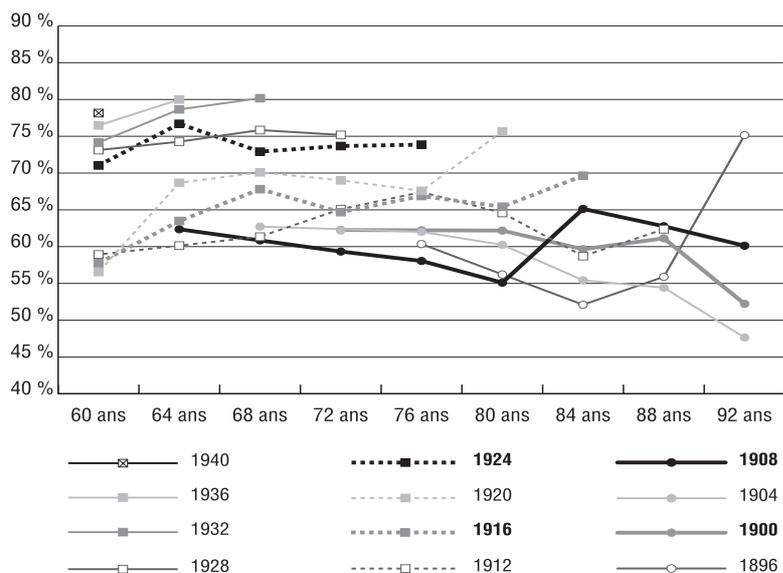
Graphique 1a

Taux de propriété occupante par âge et par génération chez les ménages pauvres de plus de 60 ans



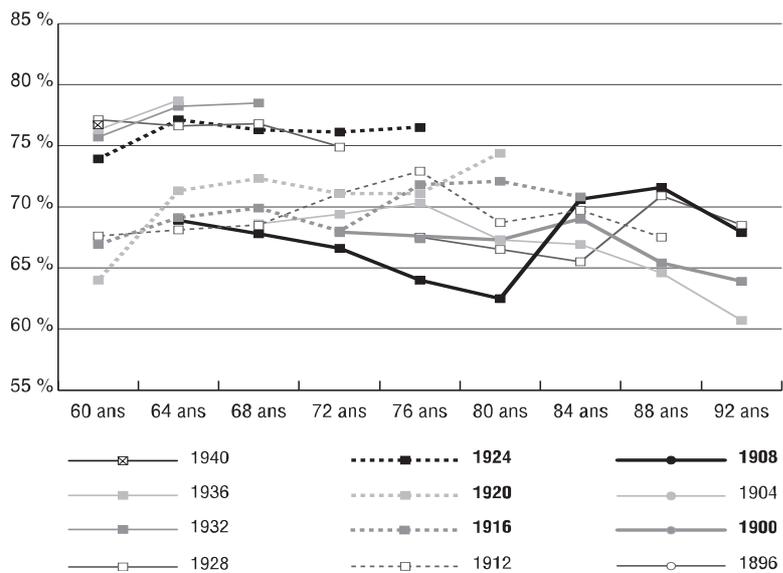
Graphique 1b

Taux de propriété occupante par âge et par génération chez les ménages non pauvres de plus de 60 ans



Graphique 1c

Taux de propriété occupante (ou hébergement à titre gratuit) au-delà de 60 ans par âge et par génération





Les « non-pauvres » ne renoncent pas à la possession de leur domicile, hormis pour quelques cohortes anciennes et seulement au-delà de 75 ou 80 ans. Pour les « pauvres », on observe à l'inverse une tendance plus nette à l'abandon de la propriété d'occupation au-delà de 64-68 ans. Par exemple, la proportion de propriétaires pour la cohorte 1908 est passée de 52 % à 64-67 ans (10 points de moins que les non-pauvres) à 44 % vingt ans plus tard et à 36 % au-delà de 88 ans⁸. Mais ceux qui sont nés après 1920 ne déséparent pas encore ; la cohorte 1921-1924 de pauvres est propriétaire à 59 % à 60 ans et à 62 % à 76 ans, mais elle n'a pas encore été observée au-delà de cet âge.

La propriété occupante est donc relativement répandue parmi les personnes âgées, même pauvres. En considérant l'abandon de la propriété occupante comme une mesure grossière de désépargne, on n'en aperçoit pas le moindre signe, sauf pour les générations les plus anciennes des pauvres. Le seul mouvement décelable est celui de la donation du logement avec réserve d'usufruit, qui témoigne d'un motif de transmission aux enfants.

Bien sûr, cela pourrait signifier qu'il y a autant de personnes âgées qui accèdent à la propriété de leur logement qu'il y en a qui la quittent et que, tout en restant propriétaires, elles n'en réduisent pas moins leur consommation de logement (voir *infra*) ; il faut donc envisager les autres formes d'occupation du logement.

Le secteur locatif est divisé en un secteur privé où les loyers sont libres (même si leur évolution est réglementée), qui accueille 11 % des ménages de personnes âgées et un secteur social où les loyers sont inférieurs à ceux du marché. Le secteur social, HLM en majorité, en accueille 13 %, soit à peu près autant que le secteur privé. Aux alentours de 60 ans, un quart des plus anciennes générations était locataire du secteur privé (cf. graphique 2). Pour les plus vieilles d'entre elles, le taux est resté constant à mesure du vieillissement⁹. Pour celles nées entre 1920 et 1924, la proportion a d'abord diminué, avec les mouvements vers la propriété, puis s'est stabilisée autour de 15 %. Le taux à 60 ans est plus bas pour les générations nées après 1924, environ 10 %, et ne varie pas avec l'âge. Le parc locatif social s'est quant à lui développé après la Seconde Guerre mondiale. Les statistiques par cohorte montrent clairement à quel point l'accès aux HLM a été inégal. Le taux à 60 ans varie de 7 % pour ceux qui sont arrivés à l'âge adulte dans les années

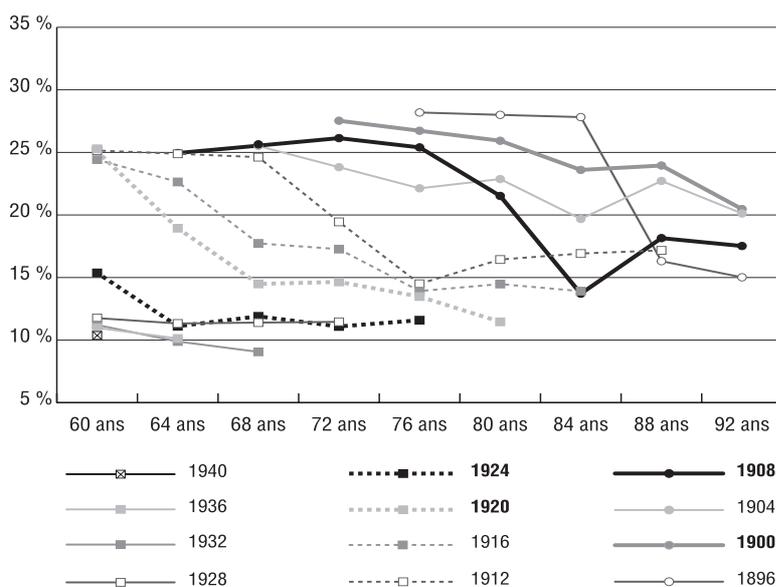
⁸ Si on définit la pauvreté non pas à chaque date, mais comme le fait d'avoir un revenu inférieur à la demi-médiane de sa génération, ou à celui de sa génération, à chaque âge (Je remercie Antoine Bommier pour cette suggestion), la différence entre pauvres et non-pauvres est moins nette : seules se distinguent les générations les plus anciennes.

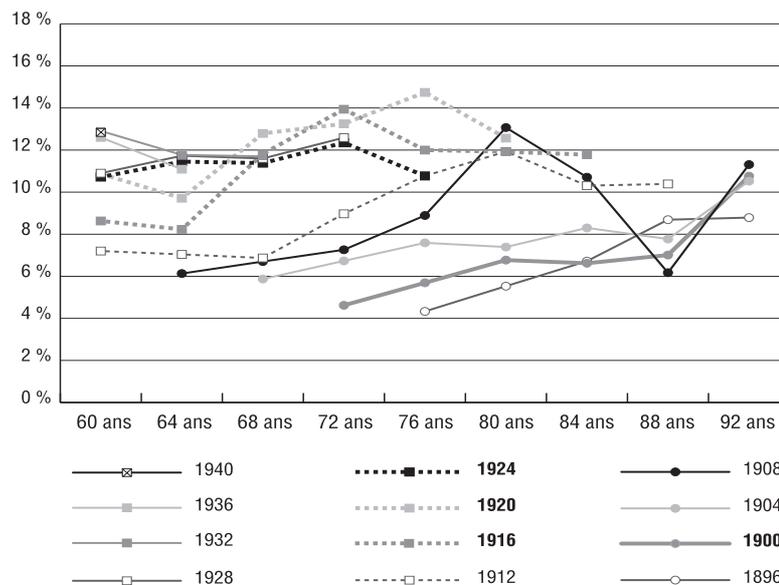
⁹ L'augmentation enregistrée aux âges très avancés peut être due aux déménagements vers les foyers pour personnes âgées (voir *infra*).

trente (la proportion est vraisemblablement encore plus faible, moins de 4%, pour la génération née au tournant du xx^e siècle) à presque le double pour ceux qui ont formé une famille dans les années cinquante et soixante. Il apparaît que le secteur social a été conçu en vue d'accueillir des familles à revenus modestes plutôt que des personnes âgées à faibles revenus. Cependant, après 65 ans, le taux de bénéficiaires de logements sociaux s'accroît avec l'âge, ce qui signifie qu'un certain nombre emménage vers une HLM (cf. graphique 3, p. 76). Les foyers pour personnes âgées ne sont pas pris en compte ici (voir *infra*). Les ménages peuvent avoir patienté longtemps et finalement obtenir un logement subventionné procurant une totale garantie de maintien dans les lieux, sécurité peut-être appréciée à cet âge. Reste à savoir s'ils bénéficient d'un logement social parce que leurs ressources ont chuté (par exemple après le décès du conjoint) ou à cause de l'âge (leur état de santé rendant nécessaire d'habiter dans un appartement confortable de préférence à une maison ou à une ferme). Dans tous les cas, l'augmentation est peu élevée: pour la cohorte née en 1904, la proportion de ceux qui habitent en HLM passe de 6% à 68 ans à 8% à 88 ans, avant que la tendance s'accroisse un peu plus (11% à 92 ans); ces chiffres étant respectivement de 4,6%, 7% et 11% pour la cohorte née en 1900. Donc, si on suit le destin d'une cohorte, le léger mouvement hors de la propriété occupante ne semble pas bénéficier au secteur locatif privé mais plutôt au secteur public.

Graphique 2

Taux de locataires secteur libre au-delà de 60 ans par âge et par génération



**Graphique 3****Locataires secteur social (logements-foyers exclus) par âge et par génération****■ La propriété d'autres logements**

Puisque le mouvement de retrait de la propriété occupante n'est pas massif, la résidence principale ne sert pas tant à l'épargne qu'à la consommation. Qu'en est-il des résidences secondaires et des autres investissements immobiliers? Un ménage pourrait vendre son logement principal pour emménager dans sa résidence secondaire à la retraite, puis la vendre pour acheter un appartement; on ne décèlerait aucun mouvement en observant comme ci-dessus le taux de détention d'une résidence principale.

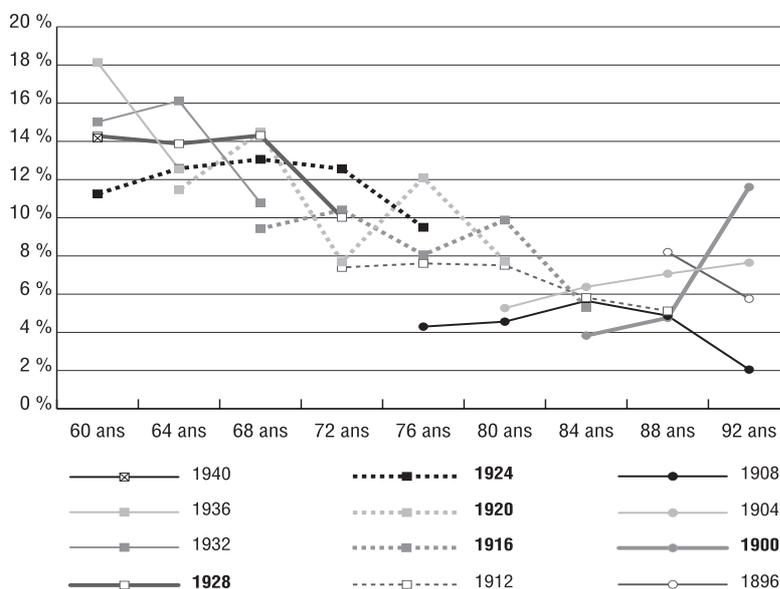
En exploitant les données rétrospectives de l'enquête nationale de 1986 sur le patrimoine, nous trouvons que les personnes âgées vendent en premier lieu leur résidence secondaire (Laferrère, 2000). Ici, avec notre technique de pseudo-panels, le tableau que l'on peut brosser pour les résidences secondaires diffère effectivement de celui des logements principaux. Le mouvement de désépargne est net. Le maximum de détention est atteint aux alentours de l'âge de la retraite (cf. graphique 4)¹⁰.

¹⁰ Les effets de cohorte et d'âge sont quelque peu brouillés par ce qui pourrait relever d'effets de date. Arrondel (2005) s'en affranchit et trouve que la détention de résidences secondaires décrit une courbe en cloche avec un maximum autour de 55 ans.

On note aussi des effets de génération massifs, la possession d'une résidence secondaire étant plus fréquente d'une génération à l'autre au cours du xx^e siècle: à 60 ans, 11% de la cohorte née en 1924 en détenait une, contre 14% pour la cohorte née quatre ans plus tard et 18% pour celle née en 1936. Mais cette proportion ne s'établit qu'à 14% pour les personnes nées en 1940: elles semblent avoir déjà désépargné, puisqu'elles étaient 17% à posséder une résidence secondaire à 56 ans. En fait, la baisse de ce taux avec l'âge peut traduire deux phénomènes. Soit les ménages vendent leur résidence secondaire, soit ils y emménagent, la transformant en habitation principale. De fait, le taux de possession d'une résidence principale et d'une résidence secondaire diminue avec l'âge, tandis que la possession de l'une ou de l'autre demeure à peu près constante. Quoi qu'il en soit, il s'agit bien de désépargne immobilière, bien que cela puisse ne pas constituer une désépargne nette. La plus grande partie des résidences secondaires est formée de maisons plutôt que d'appartements: les raisons de santé peuvent donc jouer un rôle dans de telles décisions. Nous reviendrons sur ces choix dans la partie « Mode de vie », (cf. p. 83).

Graphique 4

Taux de détention d'une résidence secondaire par âge et par génération

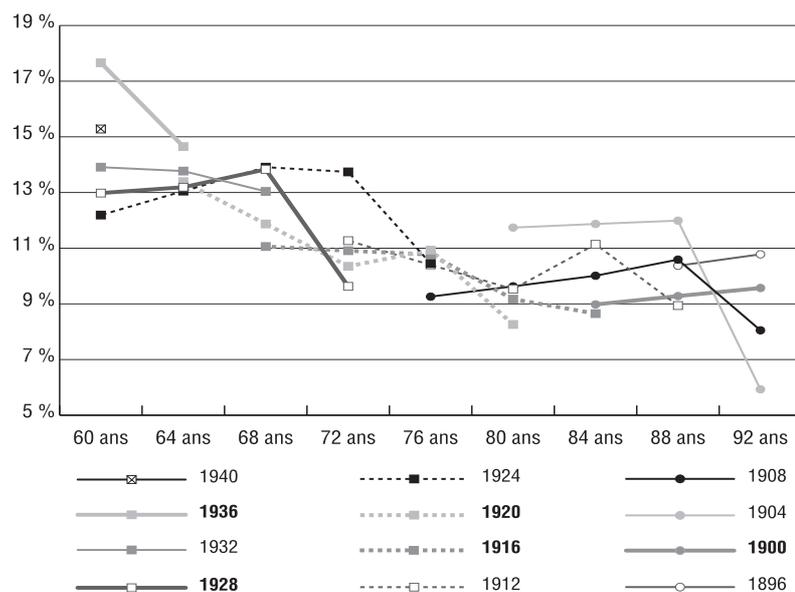




Un logement de rapport est possédé par 9,5% de l'ensemble des ménages et 11,8% des ménages âgés en 2001. Le nombre moyen de propriétés détenues se situe entre une et deux. La proportion maximale de propriétaires est de 15,3% à 60 ans, aux alentours de l'âge de la retraite. Les effets de cohortes sont moins importants que pour les autres formes de logement. Un net processus de désépargne semble s'enclencher quand on vieillit, pour une majorité de cohortes (cf. graphique 5). Cela tend à signifier que les revenus fonciers sont peu attractifs et que les ménages vendent une partie de ces logements de rapport à mesure qu'ils vieillissent, quoiqu'ils soient encore détenus par 8% des ménages les plus âgés. La difficulté à gérer de tels biens ne doit pas être pour rien dans ce processus de désinvestissement.

Graphique 5

Taux de détention de logement de rapport, par âge et par génération



(...)

■ Conclusion

Cet article se veut une étape préliminaire dans l'exploration de l'influence du vieillissement sur les choix de logement. On ne décèle pas de signe d'une réduction de la propriété du logement principal chez les plus de 60 ans, sauf pour les cohortes les plus anciennes. Mais la désépargne des résidences secondaires et des logements de rapport ne fait aucun doute. Le taux de mobilité résidentiel est bas, et plus bas encore pour les générations les plus récentes des personnes âgées, quoique la mobilité soit positivement corrélée au revenu. Parmi les ménages mobiles, on observe un abandon de la propriété pour la location, non au moment de la retraite, mais plutôt après 80 ans, et plus encore en cas de revenus faibles, un signe de contrainte budgétaire. Un autre indice de contrainte de revenu est la corrélation négative entre la réduction de la taille du logement et le revenu. Mais il n'y a pas d'indice clair que la plus grande mobilité des veuf(ve)s et leurs choix d'un appartement sont dus à des contraintes plutôt qu'à leurs goûts.

L'emménagement dans des foyers pour personnes âgées semble lié à la santé, et non à des chocs de revenus. Il n'y a pas de réduction importante de la consommation de logement, mais les ménages mobiles tendent à quitter des maisons pour des appartements après 65 ans et à réduire le nombre de pièces en moyenne, même si seulement 51 % d'entre eux le font. Il semble y avoir une propension à habiter avec ou à proximité de ses enfants quand on vieillit. La proportion des enquêtés qui invoquent cette raison pour justifier leur déménagement double entre 70-74 ans et plus de 80 ans. Mais la corésidence diminue au fil des générations. Dans la plupart des décisions, le fait d'avoir des enfants et leur nombre jouent un rôle significatif, en particulier après un veuvage.

Comme la mobilité est coûteuse, l'insuffisance du revenu peut empêcher d'adapter sa consommation. Mais des revenus faibles vont aussi de pair avec un domicile de moins bonne qualité, ce qui incite à bouger. Puisque les nouveaux jeunes retraités ont des domiciles de meilleure qualité, ils ont moins besoin de l'adapter que les générations précédentes. La tendance récente au divorce, à l'indépendance féminine et à une progéniture moins nombreuse modifiera le comportement des personnes âgées. Après cette exploration liminaire des comportements, la prochaine étape consisterait à examiner de façon plus approfondie les interactions entre la famille étendue et les contraintes de revenu et de logement.