

CONSEIL D'ORIENTATION DES RETRAITES  
Séance plénière du 14 octobre 2015 à 9 h 30  
« Le pouvoir d'achat des retraités »

<b>Document N°8</b>
<i>Document de travail, n'engage pas le Conseil</i>

## **Le logement des retraités : mobilité et adaptation au vieillissement**

*Sabrina AOUICI, Célia BROUSSARD, Rémi GALLOU et Jim OGG, CNAV  
note CNAV n°2015-057/DSPR pour le COR, octobre 2015*



## **Objet : Le logement des retraités : mobilité et adaptation au vieillissement**

---

Référence : 2015-057

Date : 2 octobre 2015

---

Direction statistiques, prospective et recherche

Unité « Recherche sur le vieillissement »

Auteur : Jim OGG

Téléphone : 01 53 92 50 27

---

Diffusion : COR

---

Mots clés : logement, mobilité, adaptations

### **Résumé :**

Ce document présente quelques analyses sur la mobilité des personnes après 55 ans. L'analyse s'appuie principalement sur les données du volet « Ménages » de l'Enquête Nationale Logement 2013 de l'Insee (ENL 2013). La part des ménages dont la personne de référence a 55 ans et plus, qui ont connu au moins un déménagement depuis 2009 est autour de 15 %. Dans l'ensemble, les souhaits de déménagement s'expriment à tout âge à un niveau supérieur par rapport aux déménagements réellement effectués. Parmi les répondants envisageant une mobilité prochaine, près d'un ménage dont la personne de référence a moins de 70 ans sur deux (48,3 %) est attiré par la maison individuelle. L'état de santé des occupants et les raisons financières s'imposent comme les deux motifs principaux à l'origine de plus de la moitié des projets de mobilité résidentielle contrainte. De manière générale, la mobilité résidentielle et le souhait de mobilité résidentielle sont décroissants avec l'âge. Plus l'âge avance, plus les ménages adoptent un comportement de sédentarité.

Ce document présente quelques analyses sur la mobilité des personnes après 55 ans. Dans cette perspective, deux approches peuvent être retenues : la première consiste à étudier la mobilité résidentielle à travers les déménagements récents ainsi que les projets de mobilité des personnes ; la seconde porte sur l'analyse de la mobilité quotidienne dans un environnement plus restreint (entre le domicile et les lieux de transports, de loisirs ou de services...). Quelques éléments sur les aménagements après 75 ans sont également présentés.

L'analyse s'appuie principalement sur les données du volet « Ménages » de l'Enquête Nationale Logement 2013 de l'Insee (ENL 2013<sup>1</sup>) ; les réponses examinées ici sont considérées comme se référant aux ménages. Les graphiques présentés portent sur les souhaits de mobilité des ménages dont la personne de référence a 55 ans et plus, ainsi que les caractéristiques du logement envisagé, les contraintes du dernier déménagement et l'opinion sur la proximité des commerces et des transports. Le graphe 6 concernant les stratégies d'adaptation du logement par les personnes âgées de 75 ans et plus mobilise, lui, les données issues de l'enquête Handicap-Santé (2008)<sup>2</sup>.

## 1. Vers de nouvelles dynamiques de mobilité résidentielle chez les 55 ans et plus ?

Au moment de la retraite, l'habitat joue un rôle déterminant dans le maintien des activités, des relations sociales et familiales et l'accessibilité aux services. Avec l'avancée en âge, les caractéristiques du logement correspondent plus ou moins aux attentes et aux capacités des individus. La recherche d'une plus grande adéquation à ces éléments peut entraîner des mobilités – locales ou résidentielles – durant la retraite.

Bien que l'image du retraité sédentaire subsiste, l'arrivée à la retraite des générations du baby-boom suscite de nouvelles interrogations sur d'éventuelles évolutions des formes d'habitat, d'environnement social ou de soutiens recherchés. Des travaux récents portant sur les logiques de mobilité de retraités ayant effectué un déménagement<sup>3</sup> identifient trois logiques principales non exclusives : une logique « d'épanouissement » (préférence pour des lieux qui permettent de maintenir son réseau social et certaines activités), une logique de rapprochement à l'égard de la famille ou de retour sur un territoire de socialisation antérieur, et une logique de « sécurisation de soi » (mobilité vers un habitat plus adapté au vieillissement...). Comment s'organisent les mobilités des retraités d'aujourd'hui, vis-à-vis de leur famille (localisation, dispersion, contraintes), de leur situation conjugale actuelle, mais aussi de leur parcours résidentiel et de leur projet de vie ?

<sup>1</sup> Les données de l'enquête ENL 2013 sont provisoires et pas encore accessibles au public ; les résultats présentés ici s'appuient sur des données livrées par l'Insee avant l'été 2015 (document de travail).

<sup>2</sup> Présentation de l'enquête Handicap-Santé : <http://www.drees.sante.gouv.fr/les-enquetes-handicap-sante,4267.html>

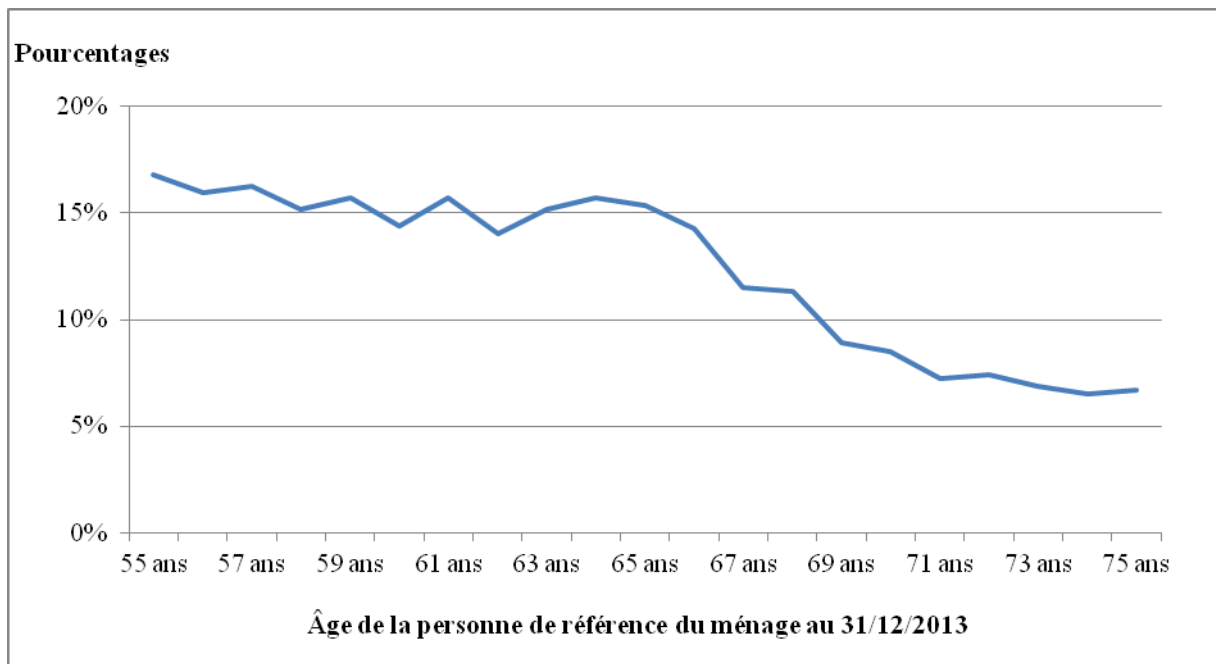
<sup>3</sup> NOWIK L., THALINEAU A., « La mobilité résidentielle au milieu de la retraite : un cadre spatial structurant lié à des configurations sociales », *Espace, Populations et Société*, 2010, n°1, pp. 41-51.

## 2. La mobilité résidentielle après 55 ans

D'après l'étude de la Cnav sur les mobilités interdépartementales ou entre zones urbaines des retraités du régime général<sup>4</sup>, environ 1.2% des retraités ayant liquidé leur pension entre 2009 et 2014 en France ont changé de département de résidence en 2014 (hors les mobilités concernant les résidents de l'étranger) contre 0.9% pour l'ensemble des retraités. Cette étude constate une plus forte présence des jeunes retraités en couronne de grandes aires urbaines tandis que les retraités plus âgés se concentrant davantage dans les villes-centres et en habitat isolé.

Cette note propose d'élargir le champ d'étude à l'ensemble des mobilités résidentielles (mobilité interdépartementale mais pas seulement) et aux ménages dont la personne de référence a 55 ans ou plus (retraités ou non). Les données de l'ENL 2013 permettent de connaître à la fois le nombre et certaines caractéristiques des ménages ayant réalisé une mobilité résidentielle, ainsi que le nombre et les caractéristiques de ceux qui souhaitent une mobilité prochaine. La figure 1 représente la part des ménages dont la personne de référence à 55 ans et plus, qui ont connu au moins un déménagement depuis 2009<sup>5</sup>.

**Figure 1 : Mobilité résidentielle réalisée depuis 2009 selon l'âge de la personne de référence du ménage**



Champ : 12 644 ménages dont la personne de référence était âgée de 55 ans ou plus au 31/12/2013.

Source : Insee, Enquête logement 2013, Exploitations Cnav – URV.

Lecture : 16,8 % des ménages dont la personne de référence était âgée de 55 ans au 31/12/2013 ont connu un déménagement depuis le 01/01/2009 (moyennes mobiles d'ordre 3) ; c'est aussi le cas de 10 % des ménages dont la personne de référence était âgée de 69 ans au 31/12/2013.

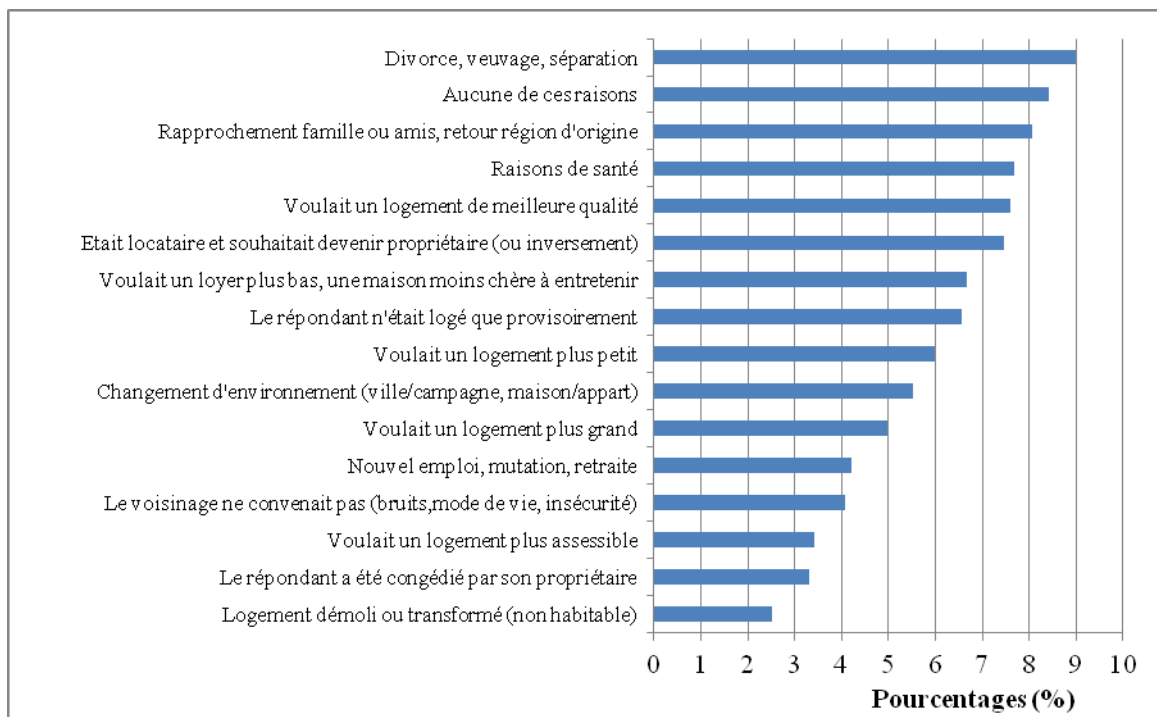
<sup>4</sup> « Résidence et mobilité des retraités du régime général », Christophe ALBERT et Alexandre MISSOTY, note Cnav pour le COR, mars 2015

<sup>5</sup> Lorsque la première personne du ménage est arrivée dans le logement après le 01/01/2009.

La courbe de la mobilité effectuée depuis 2009 est stable (autour de 15 %) jusqu'à 65 ans ; après cet âge, les valeurs diminuent progressivement. Quelle que soit la tranche d'âge observée, on constate que la part de locataires parmi les ménages ayant connu une mobilité depuis 2009 est 3 fois plus élevée que la part de propriétaires, quelle que soit la tranche d'âge observée. De même, le désir de mobilité est bien plus fort chez les locataires (jusqu'à 3 fois plus par rapport aux propriétaires). Ces résultats témoignent d'un fort ancrage des propriétaires dans leur logement.

La figure 2 illustre les principales raisons du dernier déménagement pour les répondants âgés de 55 ans et plus ayant connu une mobilité résidentielle depuis 2009<sup>6</sup>.

**Figure 2: Principale raison du dernier déménagement**



Champ : 1 016 ménages dont la personne de référence était âgée de 55 ans ou plus au 31/12/2013 ayant connu un déménagement depuis 2009.

Source : Insee, Enquête logement 2013, Exploitations Cnav – URV.

Lecture : 9 % des ménages ayant connu un déménagement depuis 2009 justifient leur mobilité principalement par une rupture familiale (divorce, veuvage, séparation) ; près de 3 % ont dû quitter leur ancien logement car celui-ci allait être démolé ou transformé en un local à usage autre que l'habitation.

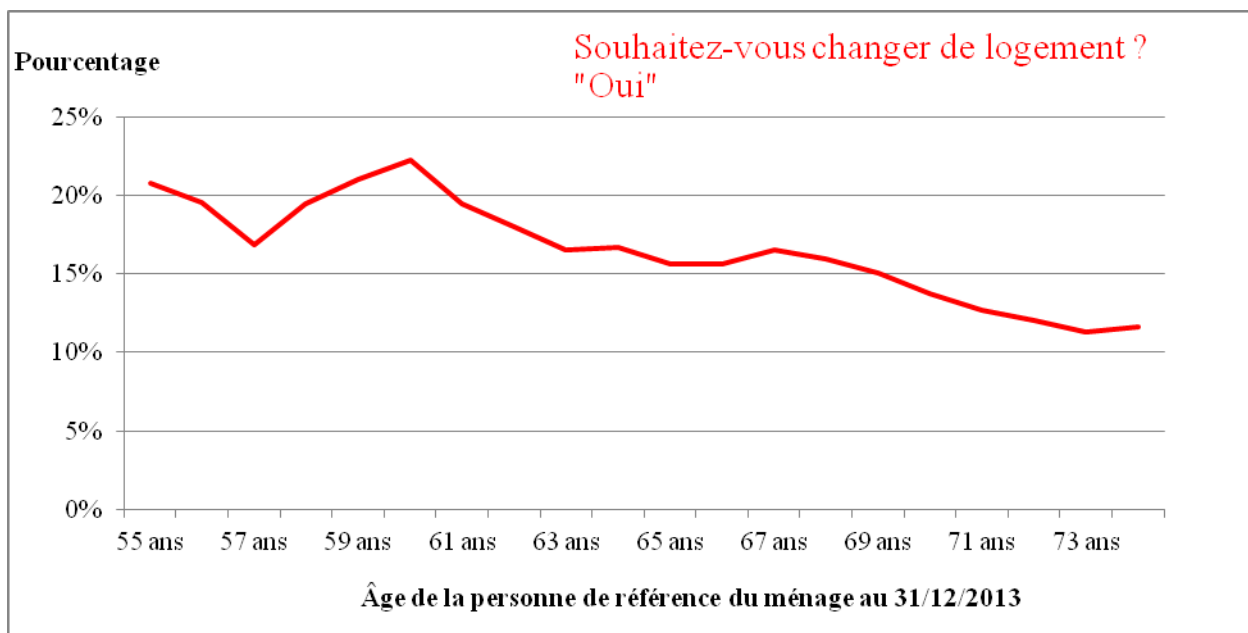
<sup>6</sup> Ce graphique a été réalisé à partir de deux questions de l'enquête ENL : la première concernait la raison de la dernière mobilité en cas de déménagement contraint (« Une des raisons suivantes a-t-elle contraint M. à quitter le logement précédent ? 1- N'était logé que provisoirement ; 2- A été congédié(e) par son propriétaire ; 3- Le logement a été démolé ou transformé en local à usage autre que d'habitation ; 4- Non, aucune de ces raisons ») ; la seconde portait sur la raison du dernier déménagement hors déménagement contraint (« Quelle était la principale raison de ce déménagement ? » lorsque l'item « Non, aucune de ces raisons » a été sélectionné à la question précédente). Les réponses à ces deux questions ont été regroupées ici pour traiter plus largement des raisons du dernier déménagement, que celui-ci soit voulu ou contraint.

Les raisons liées à la famille, qu'il s'agisse d'une modification de la taille de la famille et d'une rupture (divorce, veuvage, séparation) ou d'un désir de rapprochement familial, constituent les motifs de mobilité résidentielle les plus exprimés (près de 20 % des raisons avancées). Les raisons liées à l'état de santé jouent également un rôle non négligeable : elles apparaissent comme le principal élément déclencheur dans près de 8 % des cas. Suivent ensuite les mobilités pour des raisons économiques (changement de statut d'occupation, hébergement provisoire, charges trop élevées) ou pour des raisons liées aux caractéristiques du logement antérieur (taille du logement, environnement, voisinage insatisfaisant...). Les problématiques liées à l'accessibilité du logement ne concernent, quant à elles, que 3,5 % des déménagements.

### 3. Les souhaits de mobilité résidentielle après 55 ans

Lorsque l'on traite de la mobilité résidentielle et que l'on s'intéresse non plus seulement aux déménagements effectués depuis 2009 mais aux projets de mobilité, d'autres perspectives d'analyse sont offertes. La figure 3 représente la part des ménages envisageant un déménagement selon l'âge de la personne de référence du ménage.

**Figure 3 : Souhait de mobilité résidentielle après 55 ans**



Champ : 12 644 ménages dont la personne de référence était âgée de 55 ans ou plus au 31/12/2013  
 Source : Insee, Enquête logement 2013, Exploitations Cnav - URV  
 Lecture : On note un désir de mobilité pour 21 % des ménages dont la personne de référence était âgée de 59 ans au 31/12/2013 (moyennes mobiles d'ordre 3).

Dans l'ensemble, les souhaits de déménagement s'expriment à tout âge à un niveau supérieur par rapport aux déménagements réellement effectués. Jusqu'à 63 ans, le désir de mobilité résidentielle du répondant oscille autour de 20 %, avec un léger pic à 60 ans (ce qui correspond très probablement aux migrations permises par le passage à la retraite). Ce taux se stabilise autour de 15 % entre 64 et 74 ans (le désir de mobilité des ménages diminuant avec l'avancée en âge). Le changement de logement semble moins désiré voire de plus en plus redouté aux âges élevés, les personnes exprimant l'envie très forte de rester vivre dans leur environnement quotidien, comme le montrent de nombreuses études.

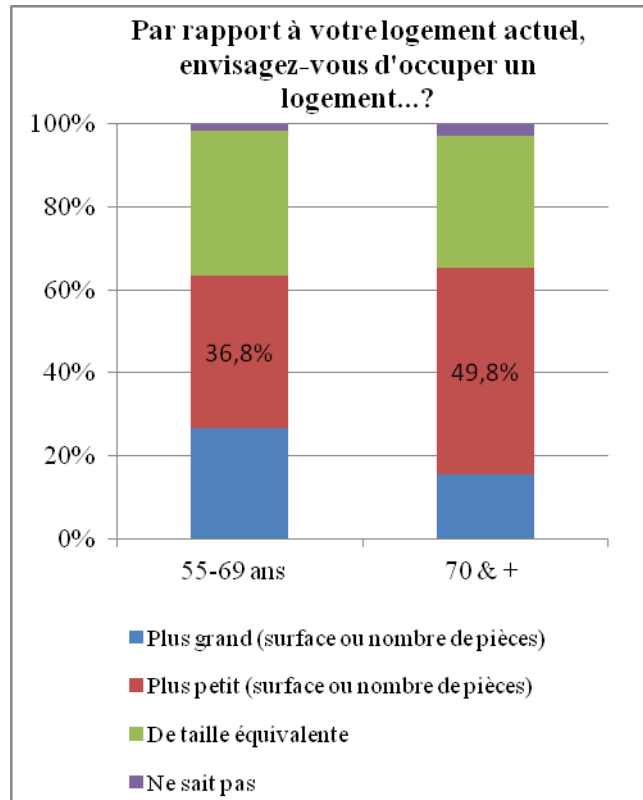
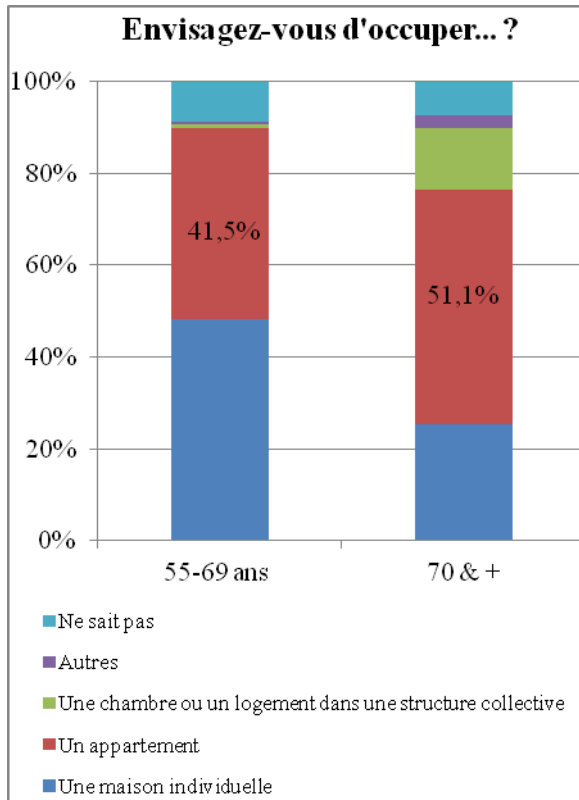
Diverses questions ont été posées afin de mieux cerner les caractéristiques des logements « convoités » par les ménages déclarant souhaiter déménager ou être contraints de changer de logement dans les trois ans à venir. Deux questions sont particulièrement retenues ici, portant sur le type de logement d'abord (maison individuelle, appartement, logement dans un établissement collectif, autre type de logement) puis sur la taille du logement (surface souhaitée plus ou moins grande que la surface actuelle). Pour une meilleure lisibilité, les ménages sont répartis en deux classes selon l'âge de la personne de référence : les [55 à 69 ans] d'une part, les [70 ans et plus] de l'autre. Les représentations graphiques issues de cette exploitation sont présentées figure 4.

Parmi les répondants envisageant une mobilité prochaine, près d'un ménage dont la personne de référence a moins de 70 ans sur deux (48,3 %) est attiré par la maison individuelle tandis que ce type de logement n'est plus convoité que par un répondant sur quatre parmi les ménages dont la personne de référence est plus âgée (25,2 %), qui lui préfèrent l'appartement (51,1 %). Parmi les options envisagées, il faut noter l'apparition des établissements collectifs, que 13,6 % des personnes de référence des ménages de plus de 70 ans projettent d'intégrer.

Quant à la superficie du logement, l'avancée en âge entraîne une diminution de la surface occupée souhaitée : un ménage dont la personne de référence a 70 ans ou plus sur deux (48,9 %) désire occuper un logement plus petit, ce qui n'est le cas que d'un peu plus d'un tiers (36,8 %) des ménages dont la personne de référence a entre 55 et 69 ans. Ce résultat va dans le sens de l'hypothèse d'une mobilité de sécurisation de soi : il s'agit alors de quitter un logement trop grand, devenu trop difficile à entretenir, parfois trop cher également, pour un logement plus petit mais au sein duquel on pourra se maintenir plus longtemps. Pour les ménages dont la personne de référence est plus jeune, les souhaits sont davantage équilibrés : ils sont aussi nombreux à souhaiter un logement de taille équivalente qu'un logement plus petit et plus d'un ménage sur quatre (26,6 %) souhaite déménager pour un logement plus grand encore.



**Figure 4 : Caractéristique du logement envisagé en cas de désir de mobilité (55 ans et plus)**



Champ : 2 169 ménages dont la personne de référence était âgée de 55 ans ou plus au 31/12/2013, déclarant souhaiter déménager ou être contraints de changer de logement dans les trois ans à venir.

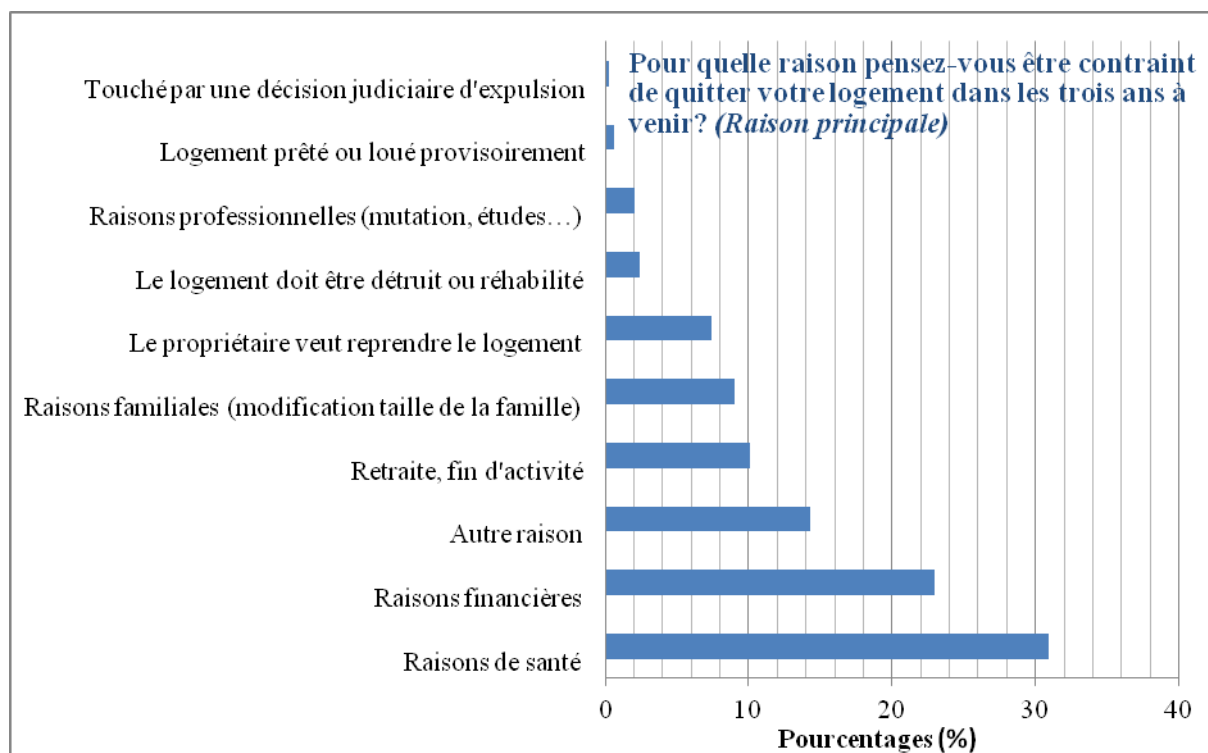
Champ : 2 082 ménages dont la personne de référence était âgée de 55 ans ou plus au 31/12/2013, déclarant souhaiter déménager ou être contraints de changer de logement dans les trois ans à venir.

Source : Insee, Enquête logement 2013, Exploitations Cnav – URV.

Lecture : Parmi les ménages qui souhaitent déménager ou qui seront contraints à changer de logement dans les trois années à venir, 48 % des ménages dont la personne de référence est âgée de 55 à 69 ans envisagent d’emménager dans une maison individuelle contre 25 % pour les ménages dont la personne de référence à 70 ans ou plus (graphe de gauche). De même, 36,8 % des ménages dont la personne de référence a entre 55 et 69 ans envisagent d’occuper un logement plus petit en surface que le logement actuel, contre 49,8 % pour les ménages dont la personne de référence a 70 ans ou plus (graphe de droite).

La figure 5 présente la raison principale avancée par les ménages qui déclaraient, lors de l’enquête, se sentir contraints de quitter leur logement dans les trois ans à venir.

**Figure 5 : Raison principale d'un déménagement contraint dans les trois ans à venir (55 ans et plus)**



Champ : 1 576 ménages dont la personne de référence était âgée de 55 ans ou plus au 31/12/2013, contraints de quitter leur logement dans les trois années à venir.

Source : Insee, Enquête logement 2013, Exploitations Cnav – URV.

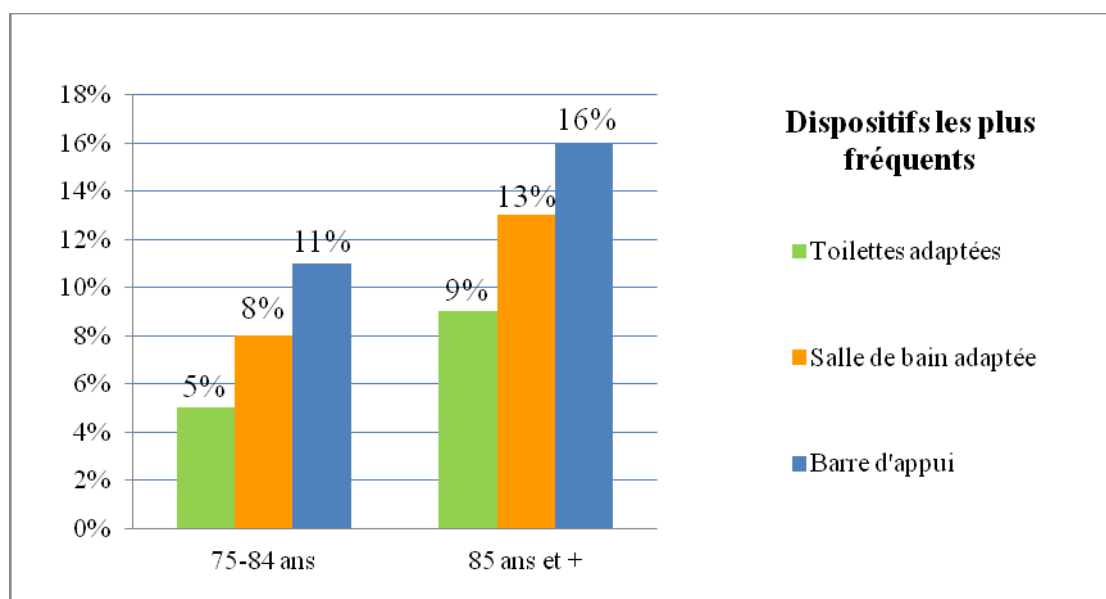
Lecture : Près d'un tiers des ménages contraints de quitter leur logement dans les trois années à venir justifient cette décision principalement par des raisons de santé ; les motifs liés au passage à la retraite apparaissent comme la principale raison d'une mobilité contrainte dans 10 % des cas.

L'état de santé des occupants et les raisons financières s'imposent comme les deux motifs principaux à l'origine de plus de la moitié des projets de mobilité résidentielle contrainte avec respectivement 31 % et 23 % des réponses invoquées. La place occupée par les raisons de santé dans cette décision de mobilité laisse supposer un déménagement vers un logement plus adapté à l'évolution des capacités et à la perte d'autonomie. Ces résultats soulèvent aussi des questions quant aux stratégies d'adaptation des individus face à l'évolution de leur état de santé et aux transformations qu'ils mettent en place à l'intérieur du domicile. L'enquête Handicap-Santé de 2008 permet d'approcher ces questions et d'y apporter des éléments de réponse.

#### **4. Adaptation du logement et opinion sur l'environnement**

Après avoir observé les mouvements résidentiels réalisés ou envisagés, il est nécessaire de changer d'échelle et d'aller au plus près de l'opinion des personnes, avec les données de l'enquête logement, complétées par celles de l'enquête Handicap-Santé de 2008. Première information importante illustrée par la figure 6, cette enquête composée de deux volets (un volet « ménages » et un volet « institutions »), permet de relever la nature et l'origine des aides existantes.

**Figure 6 : Aménagements réalisés dans le cadre de l'adaptation du domicile**



Champ : Enquêtés de 75 ans et plus à domicile.

Source : Insee, Enquête Handicap-Santé 2008, volet « ménages 2008 », Exploitations Cnav – URV.

Lecture : 5 % des personnes entre 75 et 84 ans disposent de toilettes adaptées ; elles sont 9 % à partir de 85 ans.

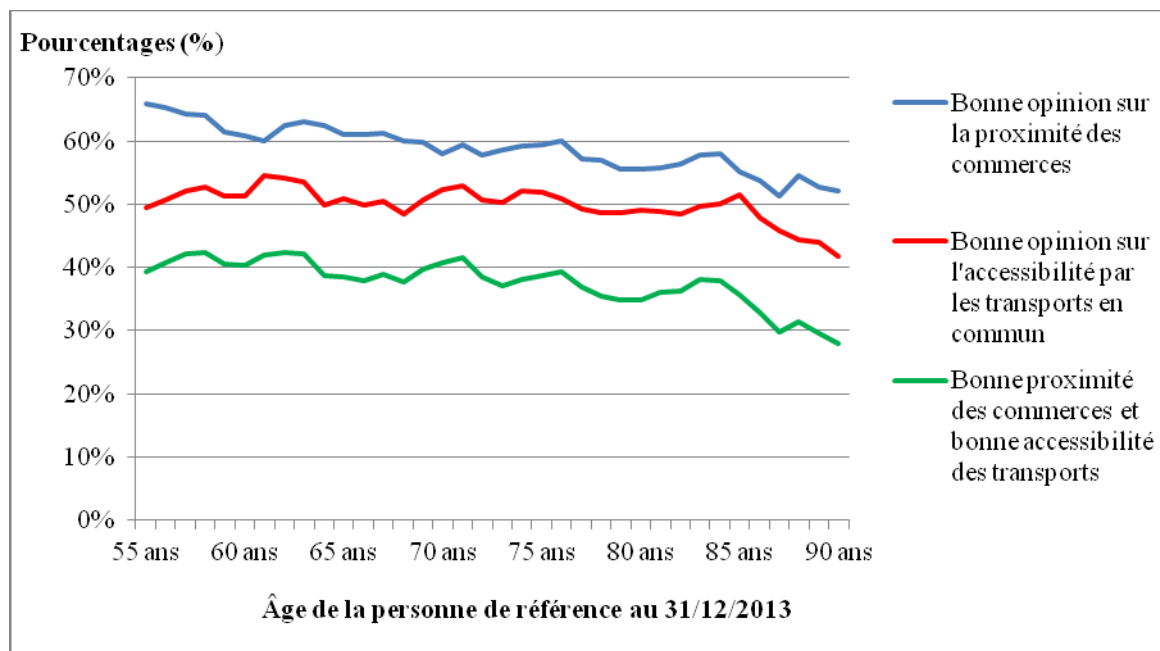
L'essentiel des travaux d'aménagement consistent en l'installation de barres d'appui ou de mains courantes. Il s'agit d'adaptations élémentaires et peu coûteuses. Bien que ces dispositifs d'aménagement soient les plus courants, ils restent néanmoins peu développés eu égard à leur rôle de prévention des chutes à l'intérieur du logement, avec 11 % et 16 % de recours respectivement chez les [75-84 ans] et les [85 ans et plus].

Par ailleurs, on notera les taux peu évolutifs entre le changement d'état de santé fonctionnelle et le vieillissement : le taux global d'aménagement pour tout le monde (individus avec ou sans limitation fonctionnelle) est de 14 % entre 75 et 84 ans et de 27 % au-delà, contre 21 % et 32 % respectivement si les individus sont affectés par une limitation absolue ou deux limitations importantes.

L'enquête logement permet aussi de connaître l'opinion des personnes sur la qualité et l'environnement du logement. Deux questions ont été plus précisément abordées : celle de l'accessibilité des transports en commun et celle de la proximité des commerces. Ces questions sont évaluées sur trois niveaux de proximité : celle-ci est-elle considérée comme « bonne », « moyenne » ou « mauvaise ». A propos de l'accessibilité des transports, l'interrogation est agrémentée de trois critères : « seulement des transports scolaires », « pas de transports en commun », « ne sait pas » ; la question sur la proximité des commerces compte deux critères supplémentaires : « pas de commerces » et « ne sait pas ».

Afin de pouvoir mettre en relation l'accessibilité par les transports et l'opinion sur les commerces, le choix a été fait de se baser sur les ménages dont la personne de référence est âgée de 55 ans et plus ayant répondu « bonne proximité » pour chacune des questions, comme l'indique la figure 7.

**Figure 7 : Opinion sur la proximité des commerces et l'accessibilité des transports**



Champ : 12 425 ménages dont la personne de référence était âgée de 55 à 90 ans au 31/12/2013.

Source : Insee, Enquête logement 2013, Exploitations Cnav – URV.

La courbe bleue de la figure 7 représente la part de ménages estimant avoir une bonne proximité commerciale. On constate que 65 % des ménages dont la personne de référence a 55 ans ont une bonne opinion de la proximité des commerces. Ce chiffre diminue avec l'avance en âge mais reste supérieur à 50 %, signe d'une bonne appréciation générale.

La courbe rouge représente les ménages estimant avoir une bonne opinion de l'accessibilité par les transports. Elle suit les grandes tendances de la courbe sur la proximité commerciale, même si ses valeurs sont un peu plus faibles (autour de 50 % de satisfaction en moyenne).

La courbe verte représente les ménages qui estiment avoir une bonne proximité à la fois des commerces et des transports. Si les ménages dont la personne de référence a entre 55 et 70 ans ont une bonne opinion de la proximité des commerces ou de l'accessibilité par les transports en commun, ce n'est pas toujours le cas lorsque l'on cumule ces deux critères (60 % des ménages n'ayant pas une bonne opinion de ces deux critères cumulés).

De manière générale, la mobilité résidentielle et le souhait de mobilité résidentielle sont décroissants avec l'âge. Plus l'âge avance, plus les ménages adoptent un comportement de sédentarité. Ainsi, les personnes développent différentes stratégies pour adapter leur logement à l'évolution de leurs capacités, comme le montre un aspect de l'enquête Handicap Santé de 2008.