

Les COLLOQUES du  
Conseil d'Orientation des Retraites

# Les retraités et leur logement

## Dossier du participant



18 novembre 2013  
Maison de la Chimie - Paris





---

# Les retraités et leur logement

## Dossier du participant

Colloque annuel du  
Conseil d'Orientation des Retraites

18 novembre 2013  
Maison de la Chimie – Paris

avec le soutien du Commissariat général  
à la stratégie  
et à la prospective



# Sommaire

---

Programme	page 7
Introduction	page 9
<b>Fiche 1 :</b> Le logement des retraités : quelques éléments statistiques	page 13
<b>Fiche 2 :</b> La mobilité résidentielle des ménages âgés	page 27
<b>Fiche 3 :</b> Le logement intergénérationnel	page 45
Biographie des intervenants	page 53



# Les retraités et leur logement

---

## 14h00 **Ouverture des travaux**

*Raphaël Hadas-Lebel, président du Conseil d'orientation des retraites*

## 14h20 **Les conditions de logement des retraités - Panorama général**

*Jérôme Accardo, chef du département Prix - Ressources - Conditions de vie, INSEE*

## 14h50 **Les comportements des retraités en matière de logement**

**Changer de logement : la mobilité résidentielle des retraités**

*Catherine Bonvalet, directrice de recherche, INED*

**Viellir à domicile : l'aménagement du logement**

*Sylvie Renaut, socio-économiste à l'unité de recherche sur le vieillissement, CNAV*

**Cohabiter avec un jeune : le logement intergénérationnel**

*Ingrid Fourny, géographe-consultante au CRESGE, Université catholique de Lille*

Débat avec la salle

16h00 Pause

## 16h20 **Les choix patrimoniaux des retraités en matière de logement**

**Le logement au cœur de l'accumulation patrimoniale des retraités**

*Anne Laferrère, chercheur associé au CREST*

**Le patrimoine immobilier comme soutien financier : expériences étrangères**

*Jim Ogg, chercheur à l'unité de recherche sur le vieillissement, CNAV*

## 17h00 **Le témoignage d'un acteur impliqué dans le logement des retraités**

*La Caisse des Dépôts, à la fois bailleur social, investisseur dans le logement et gestionnaire de régimes de retraite*

*Anne-Sophie Grave, directrice des retraites et de la solidarité, Caisse des Dépôts*

Débat avec la salle

## 17h40 **Synthèse et conclusions**

*Raphaël Hadas-Lebel, président du Conseil d'orientation des retraites*



# Introduction

---

Le Conseil d'orientation des retraites (COR) a, parmi ses missions, celle de suivre notamment l'évolution du niveau de vie des retraités. Plus largement, ses réflexions s'appuient sur une bonne connaissance de leur situation. Or le logement est un aspect essentiel des conditions de vie des retraités : il constitue à la fois la composante majeure de leur patrimoine, un élément important de leur niveau de vie et leur principal poste de consommation.

Le colloque sera l'occasion pour le COR d'appréhender dans leur ensemble les questions relatives au logement des retraités, en examinant notamment leurs conditions de logement, leur mobilité résidentielle, leurs choix patrimoniaux concernant la propriété de la résidence principale et, plus généralement, leurs comportements dans ce domaine. Il devrait ainsi conduire à s'interroger sur les aspirations des retraités et sur les opportunités qui leur sont offertes en la matière.

L'INSEE commencera par dresser un état des lieux des conditions de logement des retraités. Ensuite, des chercheurs issus de plusieurs disciplines viendront présenter une synthèse des études récentes sur les liens entre vieillissement et habitat : motifs de déménagement des retraités, adaptation du logement aux handicaps liés à l'âge, expériences de cohabitation intergénérationnelle, possibilités offertes aux retraités à l'étranger pour récupérer leur capital logement sous forme de liquidités, etc. Enfin, la Caisse des Dépôts fera part de son expérience d'organisme impliqué à plusieurs titres dans le logement des personnes âgées.



Ce dossier a été préparé par le secrétariat général du Conseil d'orientation des retraites. Il présente quelques travaux permettant de fixer un cadre au thème du colloque, sans prétendre à l'exhaustivité.

La **fiche 1** présente des données statistiques récentes sur les conditions de logement des retraités ou les conditions de logement selon l'âge (SG-COR, *extraits de publications*).

La **fiche 2** explore les principales caractéristiques de la mobilité résidentielle des ménages âgés (PUCA, « *Changer de résidence ? Changer de pays ? Les comportements résidentiels des retraités* »).

La **fiche 3** dresse un bilan général du logement intergénérationnel (CNAF-CRESGE, « *Le logement intergénérationnel : évaluation de l'offre et de la demande potentielle. Rôle des politiques publiques* »).

En complément de ce dossier, on trouvera le **carnet de Retraite & société** préparé, à l'occasion du colloque, par la CNAV en collaboration avec le secrétariat général du COR. Ce carnet rassemble quatre articles parus ou à paraître dans la revue *Retraite & société*, qui abordent la question de l'aménagement du logement face au vieillissement, et le thème des choix patrimoniaux des retraités en matière de logement traité dans la seconde partie du colloque.



## **Fiche 1 : Le logement des retraités : quelques éléments statistiques**

*Extraits de publications rassemblés par le secrétariat général du COR*

---



Ce document rassemble plusieurs extraits de publications récentes – pour la plupart des publications de l'INSEE – présentant des données statistiques sur les conditions de logement des retraités ou les conditions de logement selon l'âge : statut d'occupation et propriété du logement, superficie et nombre de pièces, etc.

## **1. Statut d'occupation et propriété du logement**

Sont rassemblées ici les statistiques les plus récentes sur la proportion de ménages propriétaires et sur le statut d'occupation du logement. Cette variable distingue, parmi les propriétaires, les accédants ayant un emprunt immobilier à rembourser et les propriétaires non-accédants et, parmi les locataires, les locataires du parc privé et les locataires du parc social. Cette variable isole aussi les autres statuts (logés gratuitement, sous-locataires, etc.).

Etant donné que la dernière enquête de l'INSEE sur le logement date de 2006 (l'enquête Logement 2013 est en cours d'exploitation), les données de cette enquête sont complétées par d'autres sources plus récentes, comme les enquêtes Patrimoine et Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV) de l'INSEE réalisées en 2010 ou le fichier administratif Filocom<sup>1</sup>.

Notons que les résultats peuvent différer d'une source à l'autre, notamment à cause de différences de champ : définition du ménage retraité, définition du propriétaire (prise en compte ou non des usufruitiers, etc.), prise en compte ou non des départements d'outremer.

### **1.1. La proportion de ménages propriétaires**

La proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale (y compris ceux qui ne sont que partiellement propriétaires comme les usufruitiers) atteignait 57,2 % en 2006 dans l'ensemble de la population selon l'enquête Logement de l'INSEE et 57,9 % en 2010 selon l'enquête Patrimoine de l'INSEE. Cette proportion a tendance à progresser depuis plusieurs décennies.

La part de ménages propriétaires de leur résidence principale augmente nettement avec l'âge jusque vers 60 ans, puis elle se stabilise aux alentours de 72 % après l'âge de 60 ans.

En 2010, selon l'enquête Patrimoine de l'INSEE, 73,0 % des ménages dont la personne de référence est retraitée sont propriétaires de leur résidence principale. En outre, 22,1 % des ménages de retraités possèdent un autre logement (résidence secondaire, logement de rapport, etc.). Au total, la proportion de propriétaires d'au moins un logement atteint 75,6 % en 2010 parmi les ménages de retraités.

La proportion de propriétaires de leur résidence principale est plus élevée chez les anciens non-salariés (85 %) que chez les anciens salariés (71 %).

---

<sup>1</sup> Filocom est un fichier qui résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), celui des propriétaires et celui de l'impôt sur les revenus. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du ministère de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL).

**Proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale en 2006  
selon l'âge de la personne de référence du ménage**

	(en %)
<b>Moins de 30 ans</b>	<b>12,8</b>
<b>De 30 à 39 ans</b>	<b>44,4</b>
<b>De 40 à 49 ans</b>	<b>58,8</b>
<b>De 50 à 64 ans</b>	<b>67,3</b>
<b>65 ans et plus</b>	<b>72,2</b>
<b>Ensemble (France entière)</b>	<b>57,2</b>

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

**Proportion de ménages propriétaires en 2010<sup>2</sup>**

	Répartition des ménages	Proportion de ménages propriétaires		
		Résidence principale	Autre(s) logement(s)	Résidence principale ou autre logement
<b>Age de la personne de référence du ménage</b>				
Moins de 30 ans	11,3	12,8	5,6	16,7
De 30 à 39 ans	17,4	46,6	10,6	50,3
De 40 à 49 ans	18,2	58,5	17,7	63,4
De 50 à 59 ans	17,6	68,2	26,6	72,5
De 60 à 69 ans	15,7	71,9	28,2	76,2
70 ans et plus	19,9	72,6	18,6	74,8
<b>CS de la personne de référence du ménage</b>				
Agriculteur	1,4	86,4	31,4	90,8
Artisan, commerçant, industriel	5,2	66,7	28,1	70,3
Profession libérale	1,4	71,1	47,8	76,2
Cadre	9,5	68,0	29,9	75,3
Profession intermédiaire	14,7	57,7	16,8	62,1
Employé	12,5	37,2	12,2	42,9
Ouvrier qualifié	10,9	45,0	7,7	47,4
Ouvrier non qualifié	4,8	25,9	7,1	30,9
Retraité ancien agriculteur	2,1	84,2	21,7	85,8
Retraité ancien indépendant	2,6	85,1	36,2	87,6
Retraité ancien salarié	29,8	71,1	20,9	73,8
Autre inactif	5,0	24,3	5,0	25,5
<b>Ensemble (France entière)</b>	<b>100,0</b>	<b>57,9</b>	<b>18,5</b>	<b>61,7</b>

Lecture : en 2010, 71,1 % des ménages dont la personne de référence est un retraité ancien salarié sont propriétaires de leur résidence principale.

Champ : ménages ordinaires résidant en France, y compris dans les DOM.

Source : INSEE, enquêtes Patrimoine 2009-2010.

<sup>2</sup> Tableau extrait de « *Patrimoine des ménages début 2010 : une recomposition au détriment de l'épargne-logement* », Chaput Hélène, Luu Kim Kim-Hoa, Salembier Laurianne, Solard Julie, INSEE Première n°1325, novembre 2010.

## 1.2. Le statut d'occupation selon l'âge

Les ménages âgés propriétaires n'ont en général plus d'emprunt immobilier à rembourser pour l'acquisition de leur logement. Seuls 2 % des ménages de 65 ans et plus sont accédants à la propriété. Par ailleurs, les propriétaires âgés sont relativement nombreux à être usufruitiers de leur logement.

La proportion de locataires du parc privé diminue fortement avec l'âge. Seul un ménage de 65 ans et plus sur dix est locataire du parc privé. La proportion de locataires du parc social diminue moins nettement avec l'âge. Un peu plus de 13 % des ménages de 65 ans et plus sont locataires du parc social. Ainsi, la majorité des locataires âgés habitent dans le parc social.

### Statut d'occupation des ménages selon l'âge en 2006

âge	(en %)				
	Propriétaire* non-accédant	Propriétaire* accédant	Locataire du parc privé	Locataire du parc social	Autres**
Moins de 30 ans	1,8	11,0	53,5	19,2	14,5
30-39 ans	6,2	38,1	28,7	21,6	5,3
40-49 ans	21,6	37,2	17,9	18,4	4,8
50-64 ans	51,1	16,2	13,2	15,9	3,6
65 ans et plus	70,3	1,9	10,7	13,5	3,6
Ensemble	37,6	19,6	20,4	17,1	5,3

\* y compris usufruitiers

\*\* sous-locataires et logés à titre gratuit

Champ : France entière.

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

### Statut d'occupation des ménages selon l'âge en 2010<sup>3</sup>

âge	(en %)				
	Propriétaire non accédant	Propriétaire accédant	Locataire* du parc privé	Locataire* du parc social	Autres**
Moins de 30 ans	2,1	17,0	55,5	18,3	7,1
30-39 ans	5,1	43,5	27,0	20,1	4,2
40-49 ans	19,2	37,2	20,4	18,8	4,4
50-64 ans	51,0	16,3	10,8	18,4	3,5
65 ans et plus	64,5	2,3	9,4	13,6	10,2

\* y compris sous-locataires

\*\* usufruitiers et logés à titre gratuit

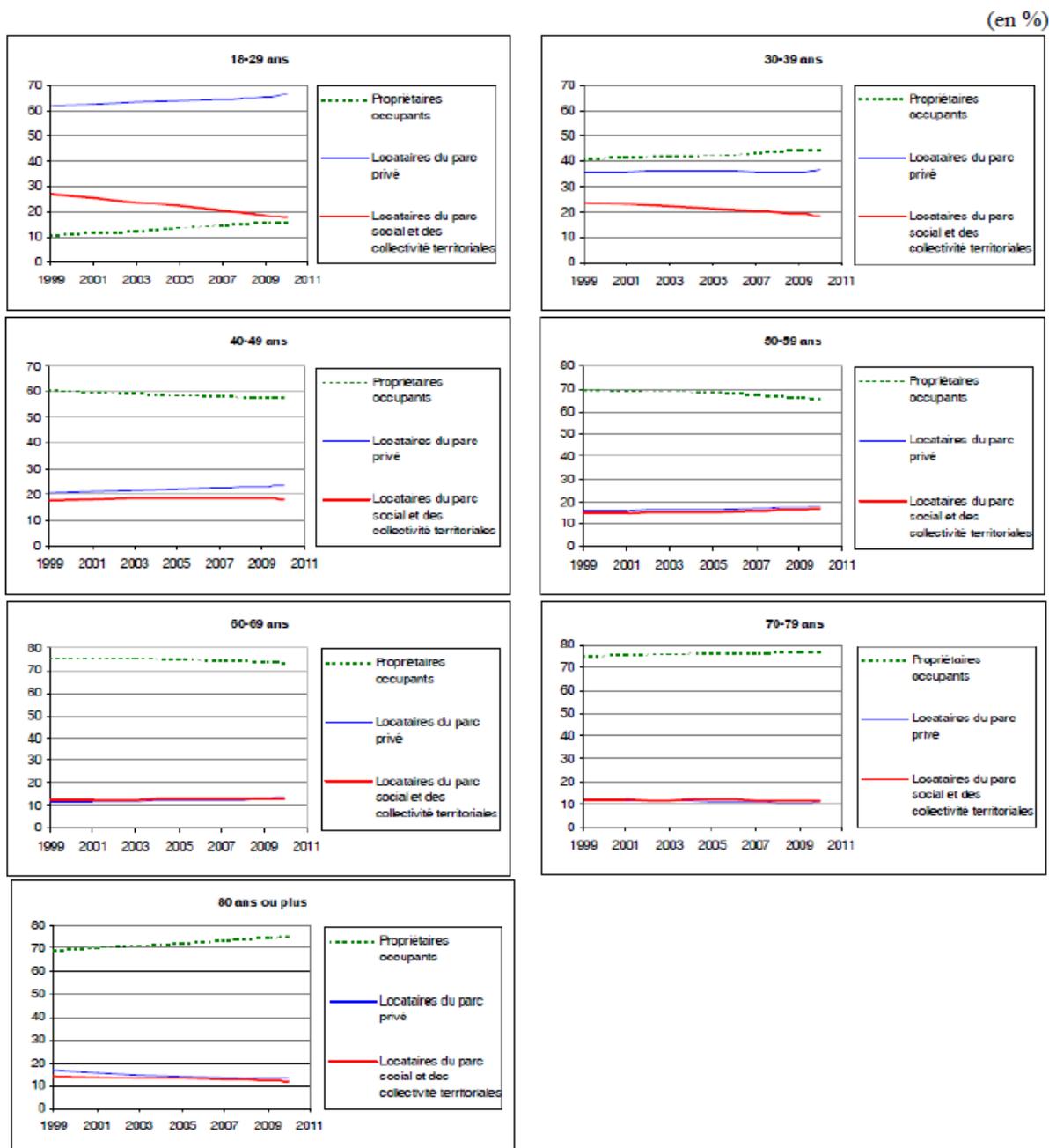
Champ : France métropolitaine.

Source : INSEE, enquêtes SRCV – calculs INSEE et SOeS.

<sup>3</sup> Tableau extrait de « Conditions de logement de 2005 à 2010 : légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes », Samuel Ménard et Gwendoline Volat (SOeS), INSEE Première n°1396, mars 2012.

### 1.3. Les évolutions du statut d'occupation selon l'âge entre 1999 et 2010<sup>4</sup>

#### Statut d'occupation du logement : évolutions entre 1999 et 2010 pour chaque tranche d'âge



Lecture : en 2010, 66,5 % des ménages dont l'occupant principal est âgé entre 18 et 29 ans sont locataires du parc privé, 17,8 % sont locataires du parc social et 15,7 % sont propriétaires occupants.

NB : dans les graphiques précédents, ne sont pas inclus les locataires de logements meublés soumis à la taxe d'habitation, les ménages logés gratuitement et les locataires soumis à un bail rural.

Source : Filocom.

<sup>4</sup> Texte et graphiques extraits de « *Les occupants des logements en 2010* », chiffres et statistiques n°239, août 2011, Service de l'observation et des statistiques (SOeS) du ministère de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL).

La proportion de propriétaires occupants parmi les moins de 39 ans diminue légèrement en 2010 alors qu'elle progressait depuis dix ans. Elle diminue depuis 1999 pour les 40-69 ans. À l'inverse, elle progresse depuis dix ans pour les occupants principaux âgés de 70 ans ou plus. (...)

Dans le parc locatif social et celui des collectivités territoriales, la part des jeunes diminue nettement depuis 1999 (en 2010, 28 % des ménages du parc social ont un occupant principal de moins de 40 ans, contre 38 % onze ans plus tôt).

#### **1.4. Le patrimoine immobilier des retraités<sup>5</sup>** (d'après l'enquête Patrimoine 2004 de l'INSEE)

Les ménages retraités sont beaucoup plus fréquemment propriétaires de leur résidence principale que les autres ménages. D'après l'enquête Patrimoine 2004, 65 % des retraités (ménages dont la personne de référence est soit retraitée, soit inactive et âgée de 60 ans ou plus) et seulement 53 % des actifs étaient propriétaires de leur résidence principale (champ : France métropolitaine).

La proportion de propriétaires parmi les ménages de notre population de 2004 augmente avec l'âge de la personne de référence jusqu'à 70 ans et décline au-delà. Les jeunes actifs ont une préférence pour les produits d'épargne logement (PEL et CEL) tandis que les ménages un peu plus âgés ont investi dans l'achat d'un logement. Les indépendants ou anciens indépendants se distinguent des salariés ou anciens salariés en matière de détention immobilière. Alors que les ménages de salariés sont, pour 55 %, détenteurs d'un bien immobilier, les ménages d'indépendants le sont pour plus de 70 %. Les ménages d'indépendants investissent davantage que les ménages de salariés dans l'immobilier de rapport en 2004.

Si actifs et retraités disposent de biens immobiliers de valeurs équivalentes (un peu supérieure pour les retraités : 139 000 euros en moyenne, contre 134 000 euros pour les actifs), le patrimoine financier des retraités est en moyenne significativement plus important : 150 000 euros contre 91 000 euros. Le patrimoine financier médian des retraités est quant à lui proche en valeur de celui des actifs. L'importance de l'écart sur les moyennes, en comparaison de celui observé sur les médianes, reflète des inégalités d'épargne plus marquées pour les retraités. Le rapport interdécile du patrimoine financier (D9/D1) est égal à 1,26 pour les retraités et 1,10 pour les actifs. Ainsi, certains retraités se détachent de l'ensemble, avec un niveau d'épargne élevé qui tire la moyenne vers le haut.

#### **Taux de détention du patrimoine immobilier**

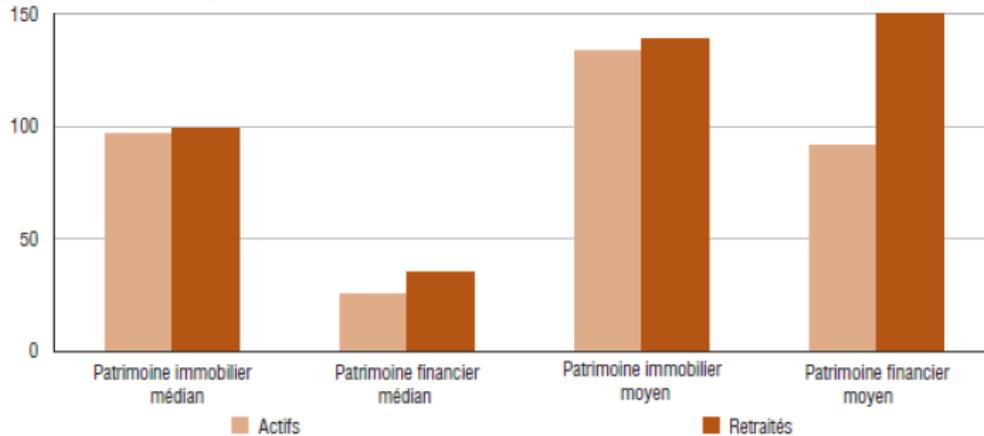
	(en %)			
	Résidence principale	Résidence secondaire	Immobilier de rapport	Ensemble
Actifs	52,9	6,2	7,2	56,5
Retraités	65,3	14,8	7,7	69,4

Source : INSEE, enquête Patrimoine 2004 (champ : France métropolitaine).

<sup>5</sup> Texte, tableau et graphique extraits de « *Le patrimoine des ménages retraités* », Pauline Girardot, INSEE Références « *Les revenus et le patrimoine des ménages* », édition 2009.

## Montants médians et moyens du patrimoine immobilier et du patrimoine financier

(en milliers d'euros)



Source : INSEE, enquête Patrimoine 2004, montants recalés sur la Comptabilité nationale.

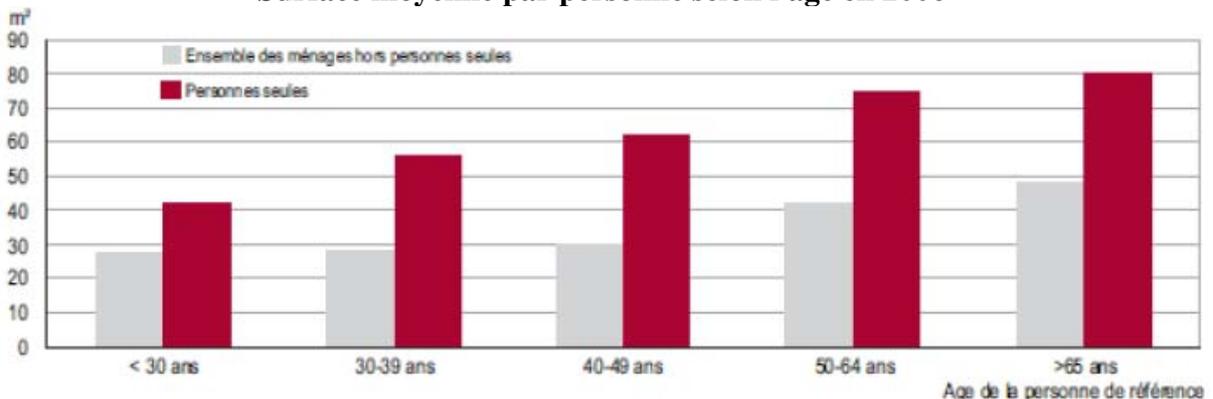
## 2. Nombre de pièces et superficie du logement

Sont reprises ici les données des enquêtes de l'INSEE sur le logement, dont la dernière date de 2006. Ces données sont actualisées à l'aide de l'enquête SRCV 2010.

### 2.1. Surface moyenne et surpeuplement du logement en 2006<sup>6</sup> (d'après l'enquête Logement 2006 de l'INSEE)

En 2006, une personne de plus de 60 ans dispose en moyenne de 20 m<sup>2</sup> de plus qu'une personne ayant entre 20 et 40 ans. Les personnes seules, quant à elles, occupent en moyenne 30 m<sup>2</sup> de plus que celles qui cohabitent. (...)

#### Surface moyenne par personne selon l'âge en 2006



Lecture : les membres d'un ménage dont la personne de référence a moins de 30 ans disposent en moyenne chacun de 28 m<sup>2</sup> en 2006. Dans cette même tranche d'âge, une personne seule dispose de 42 m<sup>2</sup>.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquête Logement 2006.

<sup>6</sup> Texte, graphique et tableau extraits de « Les logements en 2006 : le confort s'améliore, mais pas pour tous », Bénédicte Castéran et Layla Ricroch, INSEE division Logement, INSEE Première n°1202, juillet 2008.

Si la surface moyenne par personne a augmenté entre 1984 et 2006, 2,4 millions de ménages (tous âges confondus) vivent néanmoins encore en situation de surpeuplement, au regard d'une norme définie par l'INSEE qui met en relation le nombre de pièces, la surface et la composition du ménage<sup>7</sup>.

Ce sont les ménages les plus jeunes qui habitent le plus souvent dans des logements surpeuplés : 21 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans (tableau 4) sont en situation de surpeuplement, contre 2 % des ménages de 65 ans et plus en 2006.

### Ménages en situation de surpeuplement en 2006, selon l'âge de la personne de référence (en %)

	(en %)		
	1984	1996	2006
<b>Âge de la personne de référence</b>			
18 - 29 ans	24,4	22,8	21,0
30 - 39 ans	22,4	17,5	14,8
40 - 49 ans	24,5	14,8	12,1
50 - 64 ans	11,9	8,0	4,9
65 ans et plus	6,6	3,3	2,2
<b>Ensemble</b>	<b>16,8</b>	<b>11,8</b>	<b>9,0</b>

Lecture : 3,6 % des ménages vivant dans une habitation individuelle sont en situation de surpeuplement (définition) en 2006.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement.

### 2.2. Surface moyenne du logement en 2005 et 2010<sup>8</sup> (d'après les enquêtes SRCV 2005 et 2010 de l'INSEE)

En 2010, 53 % des ménages âgés de 65 ans et plus sont des personnes seules, et 43 % sont constitués de deux personnes. Ils disposent en moyenne de deux fois plus de surface que ceux de moins de 50 ans, car ils continuent fréquemment d'occuper le même logement après le départ des enfants ou le décès du conjoint. Ainsi, plus de la moitié des ménages âgés habitent leur logement depuis plus de vingt-cinq ans, un sur cinq seulement a changé de logement au cours des dix dernières années. Or, un déménagement peut constituer l'occasion d'adapter la taille du logement à une situation familiale qui s'est modifiée. De fait, les personnes âgées qui

<sup>7</sup> Surpeuplement : le caractère surpeuplé d'un logement est déterminé en fonction de critères dépendant du nombre de pièces et de la surface. Le nombre de pièces nécessaire au ménage est décompté de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ;
- pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans ; sinon, une pièce par enfant.

La superficie nécessaire au ménage est de :

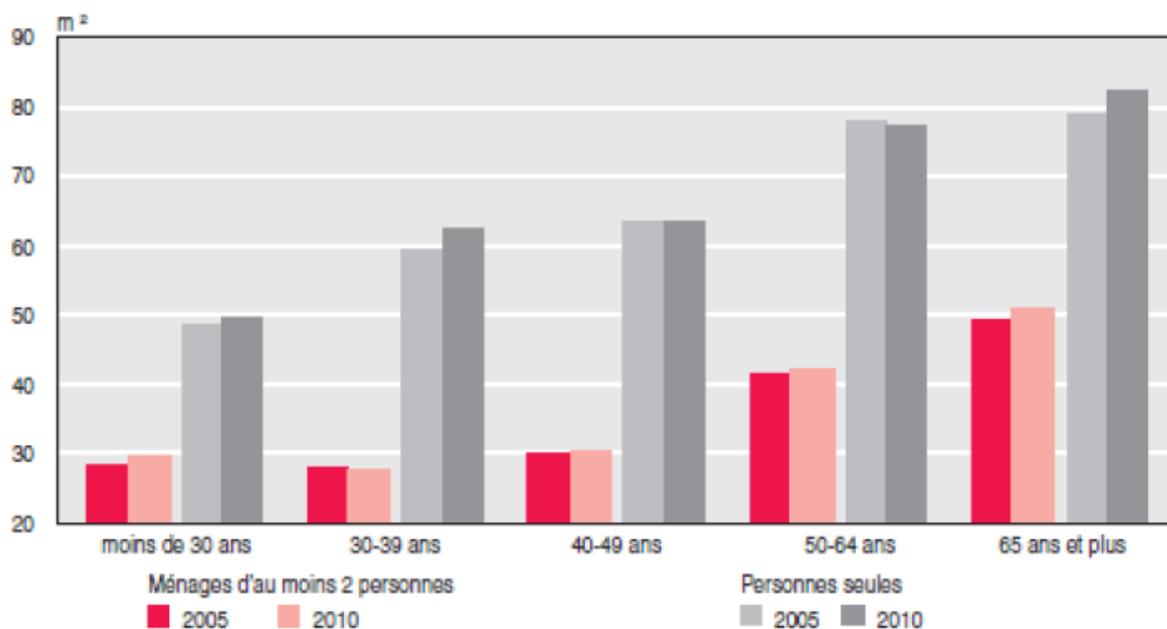
- 25 m<sup>2</sup> pour une personne seule vivant dans un logement d'une pièce ;
- 18 m<sup>2</sup> par personne pour les autres ménages.

La surface est prise en compte dans cette publication (INSEE Première n°1202), ce qui constitue un enrichissement par rapport à l'indicateur habituellement publié par l'INSEE.

<sup>8</sup> Texte, graphique et tableau extraits de « Conditions de logement de 2005 à 2010 : légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes », Samuel Ménard et Gwendoline Volat (SOeS), INSEE Première n°1396, mars 2012.

ont déménagé disposent d'une surface inférieure de 15 % (55 m<sup>2</sup>) à celle des sédentaires, l'écart atteignant même 25 % pour les ménages d'une personne.

### Surface moyenne par personne selon l'âge en 2005 et 2010



Lecture : les membres d'un ménage d'au moins deux personnes dont la personne de référence a moins de 30 ans disposent moyenne chacun de 30 m<sup>2</sup> en 2010.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes SRCV – calculs Insee et SOeS

### 2.3. Évolution de la taille du logement au long du cycle de vie<sup>9</sup>

(d'après les enquêtes Logement successives)

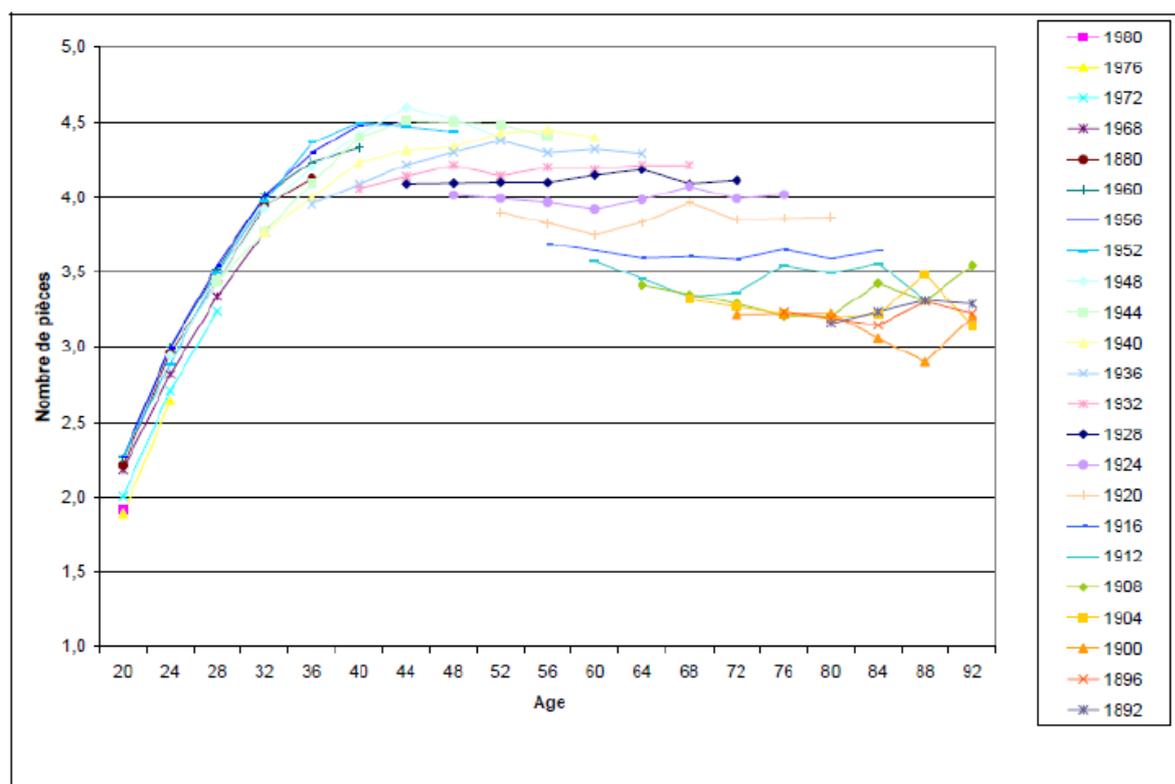
Lorsque l'on suit une même génération au fil du temps, on observe que la taille du logement ne se réduit pas avec l'âge (voir graphique ci-après, où chaque courbe représente une génération suivie entre 1973 et 2001), alors que la taille des ménages diminue suite au départ des enfants du domicile parental et suite au décès du conjoint.

Les ménages âgés sont peu mobiles (voir **fiche n°2**). Par conséquent, l'ancienneté dans le logement, qui n'est que de 13 ans pour les ménages de 50 ans, augmente jusqu'à environ 30 ans pour les ménages de 80 ans et plus. Cette faible mobilité pourrait expliquer pourquoi certains ménages âgés restent dans des logements jugés « trop grands ».

La faible mobilité ne serait cependant pas la seule explication au faible nombre d'ajustements à la baisse de la taille du logement. En effet, lors du décès d'un conjoint, un veuf ou une veuve peut souhaiter conserver son logement même s'il est a priori trop grand pour ses besoins, afin de disposer d'un espace suffisant pour accueillir ses enfants qui pourraient venir lui porter assistance.

<sup>9</sup> D'après Anne Laferrère (INSEE-CREST) et Laurent Gobillon (INED), « Une synthèse économique sur les choix de logement des personnes âgées », étude présentée en 2005 au séminaire « Patrimoine Immobilier et Retraites » coordonné par le Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA) du ministère de l'Équipement.

## Nombre moyen de pièces, par génération et par âge

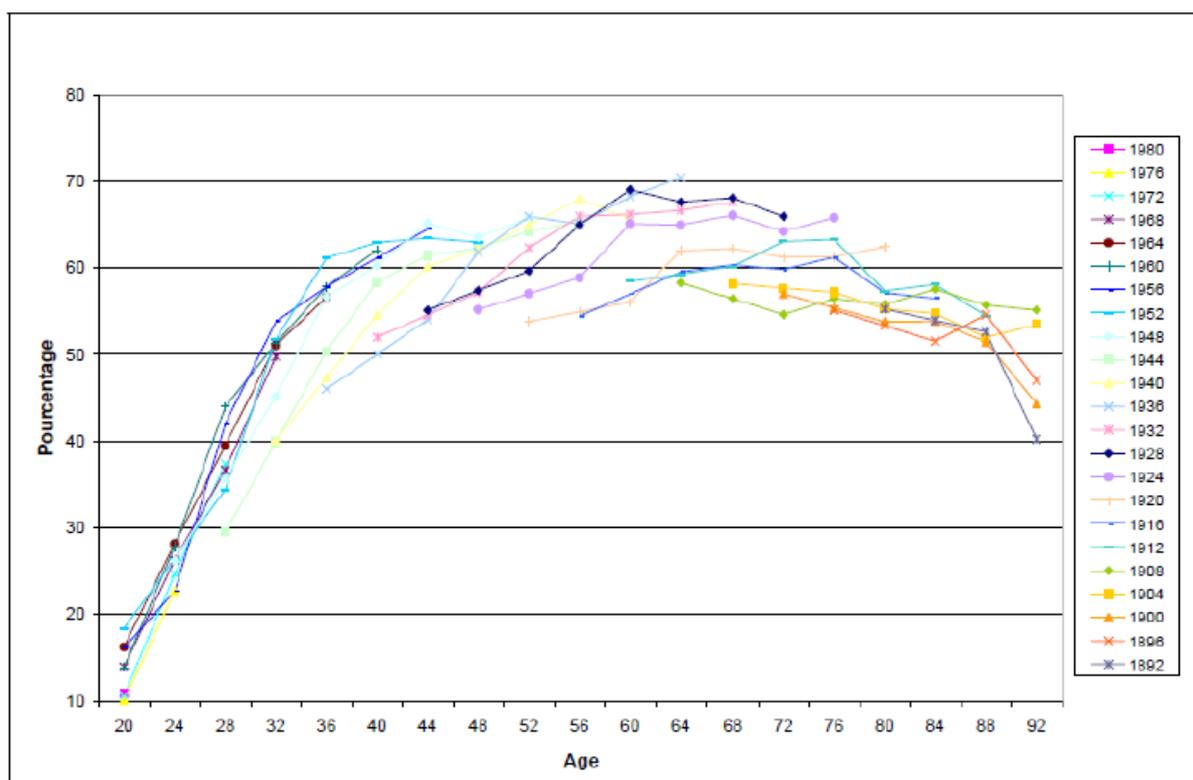


Source : calculs des auteurs à partir des Enquêtes Logement 1973, 1978, 1984, 1988, 1992, 1996 et 2001. Les pseudo-cohortes sont de 4 ans. On a assimilé l'année 2001 à l'année 2000, 1973 à 1972, 1978 à 1980. On a interpolé une enquête virtuelle en 1976. Plus de détails sont disponibles dans Laferrère (2005).

Les ménages âgés semblent davantage ajuster le type de logement qu'ils occupent (maison ou appartement) lorsqu'ils déménagent. Lorsque l'on suit une même génération au fil du temps, le taux d'occupation d'une maison individuelle augmente pour la plupart des générations jusqu'à environ 65 ans, mais au-delà de 65 ans, il diminue en faveur des appartements.

Lorsqu'ils sont mobiles, les ménages âgés souhaitent donc ajuster certaines caractéristiques de leur logement au cours du cycle de vie pour qu'elles correspondent mieux à leurs nouvelles préférences. En effet, les préférences du ménage pour les différentes caractéristiques du logement changent avec l'âge. Par exemple, au grand âge, on privilégiera plus un appartement en rez-de-chaussée, à proximité des magasins fournissant les biens de première nécessité et d'un centre de soins médicaux, que lorsqu'on est jeune retraité recherchant une maison à la campagne pour recevoir ses petits-enfants.

## Taux d'occupation d'une maison individuelle, par génération et par âge



Source : voir graphique précédent.

Lorsque l'on compare les générations successives entre elles, on constate que la taille du logement (nombre de pièces et proportion de maisons individuelles) progresse au fil des générations jusqu'aux générations nées vers 1950, puis qu'elle se stabilise pour les générations plus récentes.

Du fait de ces écarts entre générations successives, ce sont les ménages âgés de 50 à 60 ans qui disposaient, au début des années 2000, des logements les plus grands (4½ pièces en moyenne), tandis que les ménages les plus âgés disposaient de logements relativement petits (3 à 3½ pièces en moyenne). Seul le nombre de pièces disponibles par personne – ou la surface par personne – était en moyenne plus élevé pour les ménages les plus âgés, compte tenu du fait que les personnes âgées vivent souvent seules.

Compte tenu du renouvellement des générations, la taille moyenne du logement des ménages âgés devrait progresser d'année en année. En 2006, selon l'enquête Logement, on observait que les ménages âgés de 65 ans et plus disposaient de logements aussi grands en moyenne (4 pièces et 91 m<sup>2</sup>) que l'ensemble de la population française.

À l'avenir, si les générations du baby-boom nées vers 1950 reproduisaient les comportements des générations antérieures, c'est-à-dire si elles conservaient le même nombre de pièces en vieillissant (soit environ 4½ pièces en moyenne), il se pourrait que les ménages les plus âgés disposent de logements plus grands que la moyenne. Cependant, il n'est pas certain que les nouvelles générations de retraités reproduiront les comportements des générations précédentes.

### Taille moyenne des logements en 2006

	Moins de 30 ans	30 -39 ans	40 - 49 ans	50 - 64 ans	65 ans ou plus	Ensemble
Nombre moyen de pièces	2,6	3,8	4,3	4,4	4,1	4,0
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	58	87	99	102	91	91

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

### 3. Autres aspects des conditions de logement

Quelques ménages âgés habitent encore dans des logements dépourvus du confort moderne. Ainsi, en 2006, environ 2 % des ménages âgés de 65 ans ou plus ne disposent pas du confort sanitaire, et une proportion équivalente ne dispose pas de WC intérieurs.

#### 3.1. Conditions de logement difficiles

#### Logements dépourvus de confort en 2006

	Moins de 30 ans	30 -39 ans	40 - 49 ans	50 - 64 ans	65 ans ou plus	Ensemble
Sans confort sanitaire (ni douche ni baignoire)	0,5	0,3	0,6	0,6	2,4	1,0
Sans W-C intérieurs	0,8	0,6	0,7	0,8	1,9	1,0
Sans chauffage	0,4	0,6	0,7	0,6	0,4	0,5

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

Pour autant, les ménages âgés expriment peu d'insatisfaction au sujet de leurs conditions de logement. Ils sont également peu nombreux à formuler une demande de logement dans le parc social.

#### Insatisfaction vis-à-vis du logement en 2006

	Moins de 30 ans	30 -39 ans	40 - 49 ans	50 - 64 ans	65 ans ou plus	Ensemble
Ménages jugeant les conditions de logement insuffisantes	9,2	10,4	7,9	5,1	3,1	6,5
Ménages ayant une demande de logement HLM en cours	9,4	7,5	5,1	3,6	1,5	4,6

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

### 3.2. Les charges de logement

Les ménages âgés de 65 ans et plus dépensent en moyenne moins pour leur logement que les ménages plus jeunes, que ce soit en niveau ou en proportion de leurs revenus (bien que le taux d'effort soit en fait minimal entre 50 et 64 ans). Ceci s'explique avant tout par la faible proportion de locataires et d'accédants à la propriété, mais aussi – pour les locataires – par des loyers modérés (majorité de locataires dans le parc social, loyer peu réévalué du fait de l'ancienneté de l'occupation du logement...). En conséquence, ils n'éprouvent que rarement des difficultés à faire face à leurs charges de logement.

Cependant, si l'on se restreint aux seules charges autres que les loyers et remboursements d'emprunts (eau, énergie, etc.), les dépenses des ménages âgés de 65 ans et plus sont comparables à celles des ménages plus jeunes (159 € par mois en moyenne), ce qui correspond à un taux d'effort moyen de 8 % du revenu légèrement plus élevé que celui des ménages plus jeunes (6 %). Ce taux d'effort peut atteindre des proportions plus élevées chez certains retraités. Ainsi, selon l'enquête Logement 2006, un quart des ménages âgés de 65 ans et plus consacrent plus de 10 % de leurs revenus à leurs seules dépenses d'énergie<sup>10</sup>.

#### Dépenses de logement en 2006

(en euros courants par mois)

	Moins de 30 ans	30 -39 ans	40 - 49 ans	50 - 64 ans	65 ans ou plus	Ensemble
Loyer ou remboursement d'emprunt	396	502	416	225	99	294
Charges (y compris dépenses en eau et énergie)	122	156	170	167	159	159
Aides au logement	74	47	38	22	14	33
<b>Dépenses de logement nettes des aides</b>	<b>444</b>	<b>611</b>	<b>548</b>	<b>370</b>	<b>245</b>	<b>419</b>
Taux d'effort (dépenses nettes rapportées au revenu)	27%	23%	18%	12%	13%	17%
Proportion de ménages ayant des difficultés de paiement	14%	11%	8%	5%	2%	7%

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

<sup>10</sup> Voir « *La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer* », Isolde Devalière, Pierrette Briant et Séverine Arnault, INSEE Première n°1351, mai 2011.

## **Fiche 2 : La mobilité résidentielle des ménages âgés**

*Jean-Claude Driant, Lab'Urba, Université Paris-Est*

*Extrait des actes du colloque « Changer de résidence ? Changer de pays ?  
Les comportements résidentiels des retraités », Plan urbanisme construction architecture  
(PUCA), 2010*

*Accessible à l'adresse suivante :*

[http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/actes\\_changer\\_resid\\_pays.pdf](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/actes_changer_resid_pays.pdf)

---



Cette communication se situe dans le prolongement d'un premier travail mené dans le cadre du séminaire du PUCA sur les stratégies résidentielles et patrimoniales des personnes âgées et publié en 2007<sup>11</sup>. Il s'agit d'explorer les principales caractéristiques de la mobilité résidentielle des ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans et plus, à partir des résultats de l'enquête Logement de l'INSEE<sup>12</sup>. Le travail précédent portait sur l'enquête de 2002 ; celui-ci l'actualise à l'aide des données tirées de l'enquête Logement de 2006.

Dans le cadre qui nous intéresse ici, l'enquête Logement porte cependant en elle trois limites importantes :

- c'est une enquête dont le champ est celui des ménages, c'est-à-dire des personnes habitant ensemble dans une même résidence principale. Il en résulte que celles vivant dans d'autres types d'habitat (maisons de retraite, structures de type hospitalier) sont hors du champ de l'enquête, de même que, par définition, les personnes sans domicile. Il s'agit donc d'une approche incomplète de la population âgée, concentrée sur les ménages logés en logement ordinaire. C'est ce qui justifie que nous ayons mené au début de ce texte un rapprochement entre les données de l'enquête Logement et celles tirées d'autres sources ;
- c'est une enquête nationale qui n'a pas vocation à fournir des résultats territorialisés, ce qui réduit les possibilités d'analyses géographiques des conditions de logement des ménages ;
- c'est une enquête dont l'échantillon de grande dimension s'avère parfois insuffisant dès lors que l'on cherche à préciser les conditions de logement de ménages connaissant des situations très minoritaires.

L'analyse porte sur les ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans et plus, et s'applique aux « emménagés récents », c'est-à-dire à ceux qui ont emménagé dans leur logement depuis moins de quatre ans. Pour ceux-là, nous avons comparé les caractéristiques de leur logement actuel avec celui qu'ils occupaient avant leur dernier déménagement. Comme lors de la première étude et compte tenu des résultats obtenus, le choix a été fait, autant que possible, de différencier ces ménages âgés en fonction de leur tranche d'âge, afin de mettre en relief les inflexions que connaissent les trajectoires au fur et à mesure du vieillissement.

Nous avons ainsi réparti la population analysée en trois grands groupes : les jeunes retraités dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans, les retraités âgés dont la personne de référence a entre 75 et 84 ans, les plus âgées dont la personne de référence a 85 ans et plus.

L'enquête Logement 2006 comptabilise 9 127 000 ménages dont la personne de référence a 60 ans et plus (+ 15 % par rapport à 2002). Parmi ceux-ci, 5 413 000 ont moins de 75 ans (+ 11 %), 2 862 000 ont entre 75 et 84 ans (+ 18 %), 852 000 ont 85 ans et plus (+ 35 %).

---

<sup>11</sup> Driant J.-C. « La mobilité des personnes âgées dans le marché du logement : une approche dynamique », dans Bonvalet C., Drosso F., Benguigui F. et Huynh P.M. (ed.) op. cit.

<sup>12</sup> L'enquête Logement de l'INSEE, qui est la principale source statistique française pour apprécier, dans les détails, les conditions de logement des ménages. Avec un échantillon d'environ 43 000 résidences principales en 2006, elle permet de développer des analyses approfondies intégrant notamment la description de l'effort financier des ménages pour leur logement, ce qu'aucune autre source nationale ne permet de faire.

Parmi ceux-ci, un peu plus de 933 000 sont des emménagés récents, soit un taux global de 10,2 %, qui approche de 12 % pour les moins âgés et descend ensuite autour de 8 %.

## **1. Ménages, population des collectivités et séjours en institutions**

La population totale des ménages dont la personne de référence a 60 ans ou plus est de 14,6 millions de personnes, soit une moyenne de 1,6 personne par ménage, laquelle décroît aux âges élevés : 1,5 entre 75 et 84 ans, puis 1,3 au-delà de 84 ans. Afin d'apprécier la mobilité résidentielle telle qu'elle est perçue par l'enquête Logement, il est utile de la relativiser au regard des autres mobilités des personnes âgées, c'est-à-dire celles qui les conduisent vers des établissements qui ne sont pas comptabilisés comme des logements ordinaires.

Le recensement de 2006 permet de mener une première approche (tableau 1). Celle-ci montre que la place du logement en collectivité ne devient significative qu'à partir de 75 ans (5 % des personnes ayant entre 75 et 84 ans) et qu'elle croît fortement au-delà de 85 ans (23 % de personnes âgées de 85 ans et plus). Cet accroissement est parallèle à la réduction du nombre de personnes ayant déménagé dans le parc ordinaire. Entre 60 et 74 ans, il y a sept fois plus d'emménagés récents que de personnes vivant en collectivité ; entre 75 et 84 ans, ce rapport n'est plus que de 1,3 et au-delà de 85 ans, il y a trois fois plus de personnes en collectivité que d'emménagés récents.

**Tableau 1 : La population âgée telle que prise en compte par l'enquête Logement et le recensement de 2006**

	Enquête logement 2006		Recensement 2006		
	Population des ménages dont la PR a 60 ans et plus	Dont population des ménages emménagés récents dont la PR a 60 ans ou plus	Population des ménages	Population des collectivités (moyens et long séjours, communautés religieuses)	Ensemble
60 à 74 ans	9 379 844	1 005 240	8 026 842	135 526	8 162 366
75 à 84 ans	4 157 478	274 573	3 740 732	208 732	3 949 464
85 ans et plus	1 094 286	89 397	966 182	281 873	1 248 055
Total	14 631 608	1 369 209	12 733 756	626 131	13 359 885

Source : INSEE, enquête Logement 2006 et recensement 2006.

L'enquête menée par la DREES sur les résidents des établissements d'hébergement en 2007<sup>13</sup> permet d'affiner le constat et fournit quelques données de référence à comparer à ce que nous montrerons à propos des emménagés récents (tableaux 2 et 3).

<sup>13</sup> « Les résidents des établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2007 », DREES, *Études et résultats*, n°699, août 2009, 8 p.

En 2007, la DREES comptabilisait 657 000 résidents vivant en établissements d'hébergement pour personnes âgées. Cet ensemble n'est pas directement comparable à celui observé par le recensement, puisque pour ce dernier, comme pour l'enquête Logement, les logements-foyers sont considérés comme des logements ordinaires et leurs occupants sont comptabilisés parmi les ménages ; alors que du point de vue de la DREES, qui s'intéresse à tous les établissements spécialisés, les logements-foyers sont bien comptés comme des lieux d'hébergement. Les trois quarts de ces personnes vivent dans des EHPAD et l'âge moyen d'entrée en établissement est supérieur à 83 ans, ce qui confirme nos observations précédentes.

**Tableau 2 : Nombre de résidents et âge à l'entrée en 2007**

Types d'établissement	Nombre de résidents	Age moyen à l'entrée (entrants 2007)
EHPAD	494 709	83 ans et 10 mois
Maison de retraite	31 824	83 ans et 10 mois
Logement-foyer	111 860	79 ans et 6 mois
Unité de soin longue durée non EHPAD	16 993	82 ans et 9 mois
Autres non EHPAD	1 355	81 ans et 4 mois
Total	656 741	83 ans et 5 mois

Source : « Les résidents des établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2007 », DREES, *Études et résultats*, n° 699, août 2009.

Pour finir, il est intéressant d'observer les flux qui caractérisent ces établissements (tableau 3).

L'enquête de la DREES montre d'abord un équilibre entre le nombre d'entrées et celui des sorties, autour de 230 000 par an, soit un turn-over de 35 %, à peu près corroboré par une durée de séjour moyenne de 3 ans et 11 mois.

**Tableau 3 : Les flux d'entrée et de sortie en 2007**

Les personnes entrées en 2007		
Nombre d'entrée	230 000	
Nombre de sorties	84 000	
Dont ayant rejoint leur domicile	45%	
Dont décédées	35%	
Dont ayant rejoint un autre établissement	20%	
Ensemble des sorties en 2007		
Destination	Nombre	%
Décès	138 727	61%
Domicile privé ou d'un proche	45 484	20%
Maison de retraite	27 291	12%
Autres établissements	15 919	7%
Total	227 421	100%

Source : « Les résidents des établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2007 », DREES, *Études et résultats*, n° 699, août 2009.

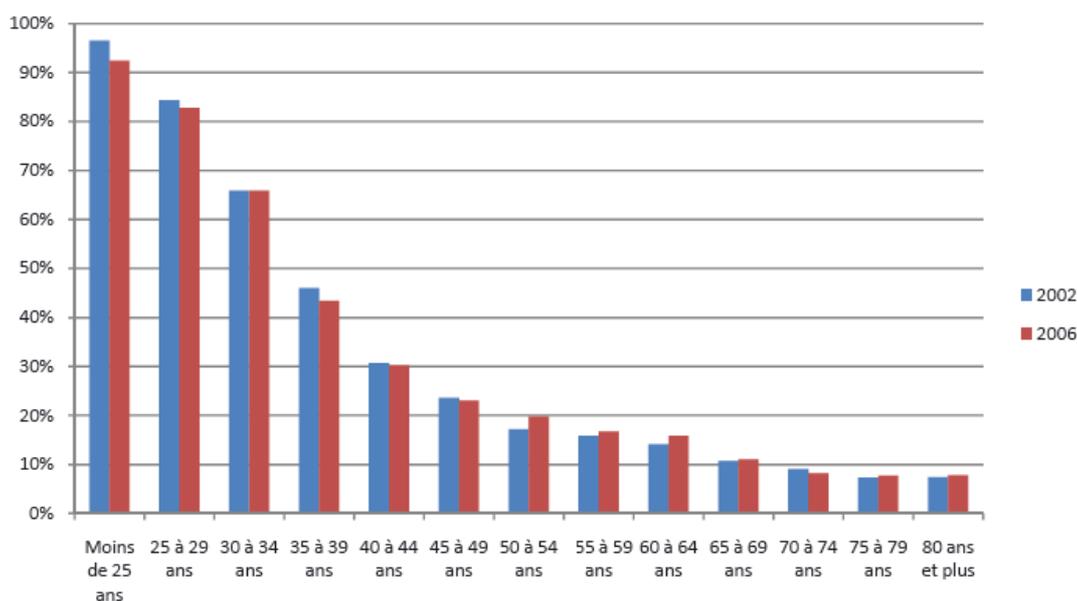
Plus de 60 % des sorties sont dues au décès et 19 % à des mobilités vers d'autres établissements, mais on constate également qu'une sortie sur cinq renvoie vers un logement ordinaire. Cette dernière proportion est nettement plus élevée si on n'observe que les personnes entrées dans l'année, puisque 45 % de celles qui sont ressorties sont retournées à leur domicile.

De fait, près de 85 % des sorties vers un domicile sont le fait de personnes étant entrées au cours de la même année et ont donc fait un court séjour en établissement.

## 2. Une mobilité faible, mais en hausse

L'enquête Logement de 2006 montre une inflexion sensible de la mobilité résidentielle et de son rapport à l'âge (graphique 1). Le taux global d'emménagés récents passe en effet de 32,5 % en 2002 à 30,7 % en 2006, ce qui constitue une réduction assez brutale dont l'essentiel réside dans la baisse de la mobilité des ménages jeunes (jusqu'à 49 ans). En revanche, les taux de mobilité augmentent sensiblement entre 50 et 65 ans et restent relativement stables aux âges supérieurs.

**Graphique 1 : Taux d'emménagés récents par classes d'âge quinquennales (2002-2006)**



Source : INSEE, enquêtes Logement 2002 et 2006.

Cette évolution importante, qui n'est pas l'objet de la présente étude, reflète le fort accroissement de la tension du marché du logement qui a freiné la mobilité des plus jeunes et stimulé celle de ménages déjà propriétaires profitant du haut niveau des prix pour adapter leurs conditions de logement à leurs aspirations.

L'analyse spécifique de la mobilité aux âges élevés montre une hausse modérée des taux d'emménagés récents, mais, sous l'effet de l'accroissement de la population âgée, il en résulte une croissance sensible du nombre des ménages concernés (tableau 4) : + 20 %, alors que le nombre total de ménages n'a cru que de 10 % et celui de l'ensemble des emménagés récents de 4 %. Entre 2002 et 2006, le nombre d'emménagés récents ayant entre 60 et 64 ans a ainsi augmenté de 45 %. Le nombre moyen annuel d'emménagements de ménages âgés entre 2002 et 2005 s'élève à 223 500, contre 191 500 entre 1997 et 2001.

**Tableau 4 : Taux d'emménagés récents par groupes d'âge des ménages âgés**

	2002				2006			
	Emménagés récents		Immobiles	Total	Emménagés récents		Immobiles	Total
	Nombre	%	%	%	Nombre	%	%	%
60 à 74 ans	551 035	11,2	88,8	100,0	645 860	11,9	88,1	100,0
75 à 84 ans	175 012	7,2	92,8	100,0	214 350	7,5	92,5	100,0
85 ans et plus	49 071	7,8	92,2	100,0	73 065	8,6	91,4	100,0
Total	775 119	9,8	90,2	100,0	933 274	10,2	89,8	100,0

Source : INSEE, enquêtes Logement 2002 et 2006.

Au-delà de cet accroissement, on n'observe pas de transformation majeure du profil par âge des personnes âgées emménagées récemment, ni de différenciation sensible vis-à-vis des ménages immobiliers (tableau 5). Les mobiles restent légèrement plus jeunes que les autres.

**Tableau 5 : Principales caractéristiques des ménages âgés selon leur mobilité résidentielle**

	2002		2006	
	Emménagés récents	Ménages immobiliers	Emménagés récents	Ménages immobiliers
Part des ménages dont la personne de référence est retraitée ou inactive	94,8%	94,5%	91,6%	93,9%
Structure par âges				
	%	%	%	%
60 à 74 ans	71,1	60,6	69,2	58,2
75 à 84 ans	22,6	31,2	23,0	32,3
85 ans et plus	6,3	8,1	7,8	9,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Age moyen de la personne de référence				
	70,1 ans	72,5 ans	70,3 ans	72,8 ans
Structure des ménages				
	%	%	%	%
Hommes seuls	13,0	9,8	20,4	12,8
Femmes seules	39,9	33,2	40,3	36,0
Couples inactifs	35,4	44,0	28,9	39,2
Couples avec au moins un actif	7,2	7,6	6,8	8,0
Autres	4,4	5,4	3,7	4,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : INSEE, enquêtes Logement 2002 et 2006.

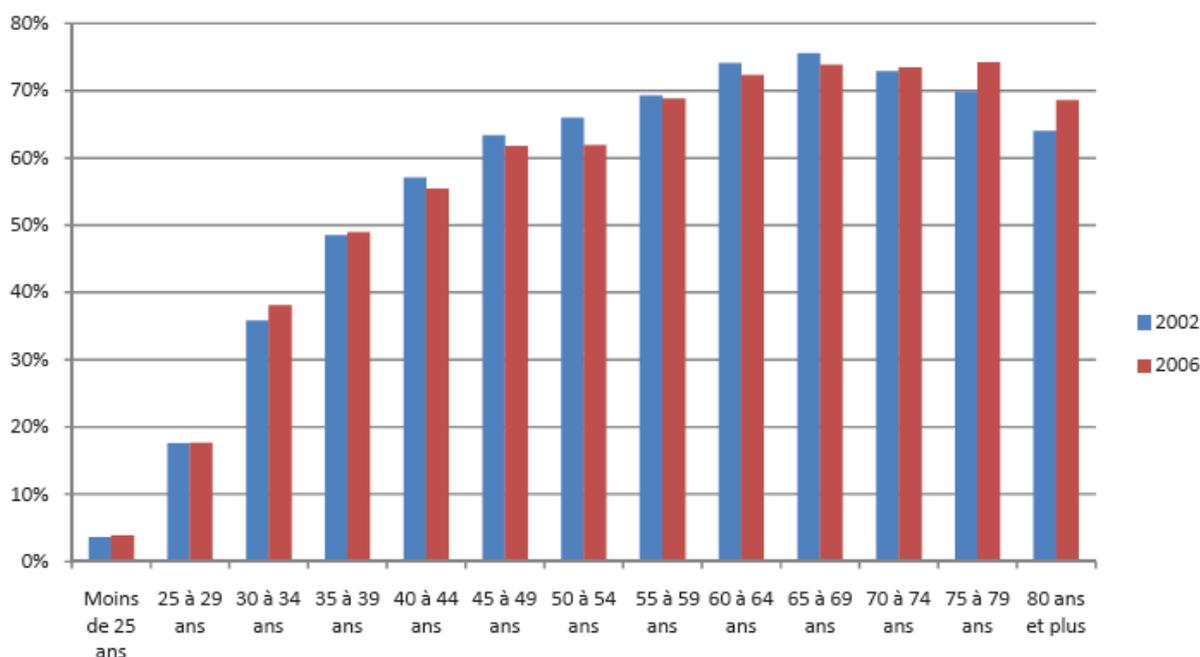
En revanche, on note un net accroissement de la part des hommes vivant seuls, surtout chez les mobiles. Cette évolution illustre l'entrée dans la population âgée des cohortes d'hommes séparés : alors que 45 % des femmes âgées mobiles vivant seules ont 75 ans ou plus et que 64 % sont des veuves (25 % sont divorcées), 75 % des hommes âgés mobiles vivant seuls ont entre 60 et 74 ans et 45 % sont divorcés (contre 38 % en 2002 ; 25 % sont veufs contre 41 % en 2002).

La mobilité au moment du passage à la retraite a donc connu, au cours de la période récente, un accroissement sensible que l'on peut tenter de caractériser plus finement, notamment en décrivant les trajectoires résidentielles auxquelles correspondent ces mobilités.

### 3. Des mobilités différenciées

Les ménages dont la personne de référence est âgée sont massivement propriétaires de leur logement, suivant en cela les caractéristiques de l'ensemble des ménages et marquant fortement les évolutions globales de la structure des statuts d'occupation. Entre 60 ans et 80 ans, plus de 70 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Contrairement à ce que l'on observait jusque-là, la part des propriétaires ne commence à baisser de façon sensible que chez les octogénaires, alors que le mouvement s'amorçait encore dès 70 ans en 2002 (graphique 2)<sup>14</sup>.

**Graphique 2 : Taux de propriétaires occupants par classes d'âge quinquennales (2002-2006)**



Source : INSEE, enquêtes Logement 2002 et 2006.

<sup>14</sup> Ce résultat contribue à trancher un débat ancien sur le fait que le taux de propriétaires des classes d'âge les plus élevées tend à baisser. D'une enquête Logement à l'autre, ce phénomène s'atténue, ce qui indique que l'on a plutôt affaire à un effet de génération (la génération actuellement très âgée a toujours été moins propriétaire que les générations suivantes) qu'à un effet « cycle de vie » de désaccumulation patrimoniale à l'âge de la retraite.

Cette forte prédominance de la propriété masque d'importantes disparités liées à la mobilité résidentielle. Comme nous l'avons observé en 2002, la répartition des statuts d'occupation des ménages âgés emménagés récents est radicalement différente de celle des immobiles (tableau 6). En effet, la location domine toujours nettement chez les mobiles. C'est en partie l'effet de mobilités vers des logements-foyers pour personnes âgées (tableau 7), mais cet effet est très lié à l'âge : infime entre 60 et 74 ans (seulement 4 % des emménagés récents dans le parc social et 3 % dans le parc privé), il reste très minoritaire entre 75 et 84 ans (21 % en HLM, 6 % dans le privé) et devient significatif, mais en portant sur des quantités faibles, à partir de 85 ans (34 % en HLM, 41 % dans le parc privé).

**Tableau 6 : Statut d'occupation des ménages âgés selon leur mobilité résidentielle (2002-2006)**

	2002			2006		
	Ménages Emménagés	Immobiles	Ensemble en %	Emménagés récents en %	Ménages immobiliers en %	Ensemble en %
Propriétaires non accédants	31,4	71,5	67,6	32,9	72,8	68,7
Accédants à la propriété	9,9	3,2	3,8	8,5	3,0	3,6
Locataires du secteur social	25,4	11,5	12,8	24,6	12,2	13,5
Locataires du secteur libre	27,0	7,7	9,6	28,1	7,4	9,5
Locataires loi de 1948	ns	1,3	1,2	ns	1,3	1,2
Logés à titre gratuit	4,1	4,4	4,4	ns	2,9	2,9
Sous-location et meublés	ns	0,1	0,3	ns	ns	ns
Fermiers métayers	ns	0,4	0,4	ns	ns	ns
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : INSEE, enquêtes Logement 2002 et 2006 (ns : résultat non significatif).

**Tableau 7 : La part des logements-foyers dans le statut d'occupation des ménages âgés**

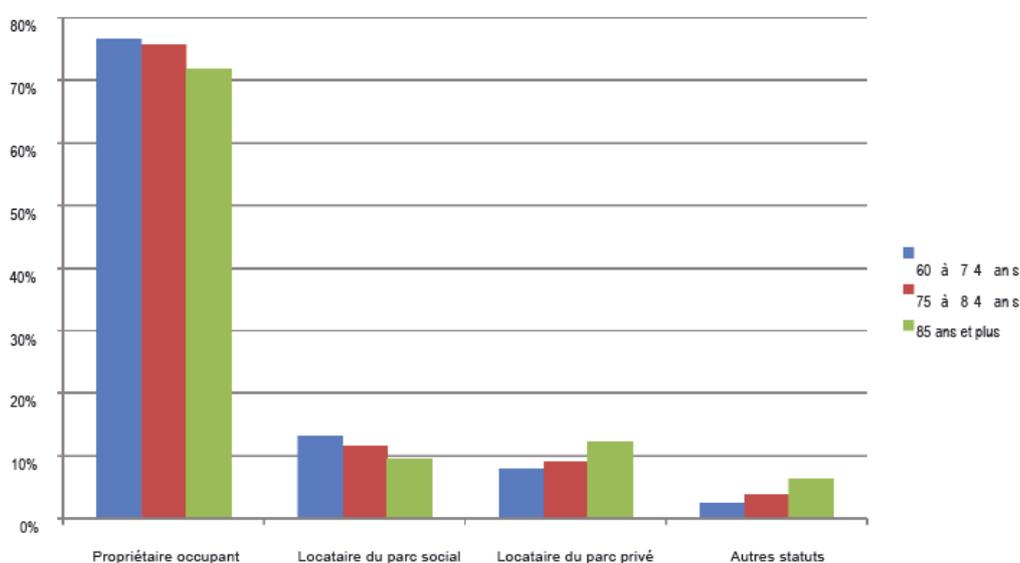
	Population des ménages dont la PR a 60 ans et plus	Population des ménages emménagés récents dont la PR a 60 ans ou plus	% de personnes vivant en logement foyer	% d'emménagés récents vivant en logement foyer	% d'emménagés récents locataires vivant en logement foyer
60 à 74 ans	9 379 844	1 005 240	0,2%	1,1%	3,3%
75 à 84 ans	4 157 478	274 573	1,1%	8,4%	13,5%
85 ans et plus	1 094 286	89 397	3,6%	24,8%	37,5%
Total	14 631 608	1 369 209	0,7%	4,1%	9,7%

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

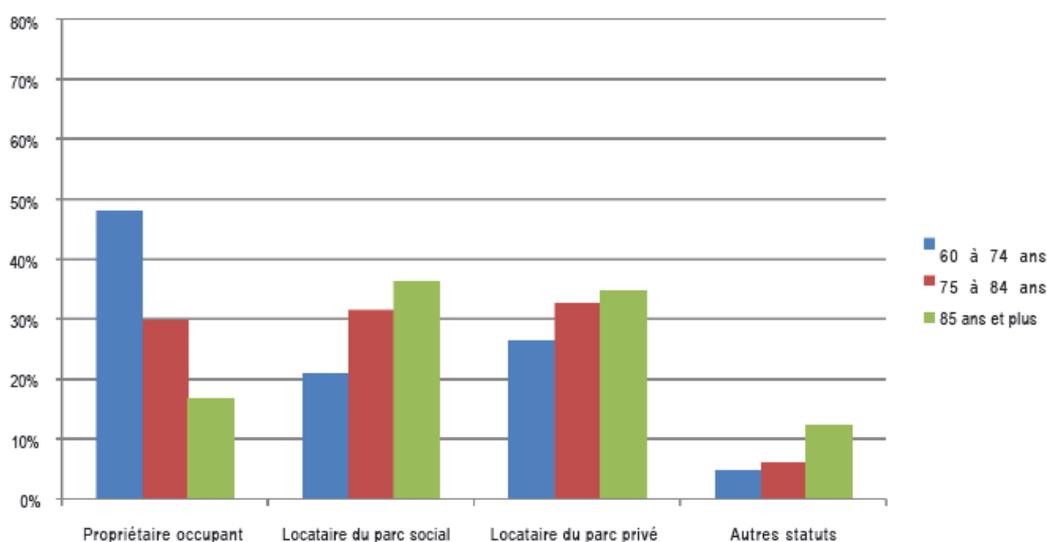
Les statuts locatifs jouent d'ailleurs un rôle croissant au fur et à mesure du vieillissement (graphiques 3 et 4). Pour les ménages immobiles (graphique 3), on n'observe presque plus l'accroissement des statuts locatifs au-delà de 75 ans que l'on notait encore en 2002, sauf pour le parc privé au très grand âge. Il s'agit sans doute d'un dernier reste d'effet de génération reflétant la plus faible part des propriétaires chez les plus âgés.

S'agissant des emménagés récents, la part des statuts locatifs approche des deux tiers à partir de 75 ans et les dépasse au-delà de 85 ans. Au sein du secteur locatif, la part du parc social croît avec l'âge. Elle n'est que de 44 % entre 60 et 74 ans, elle atteint 51 % dans la tranche d'âge supérieure. Quant aux autres statuts (principalement le logement à titre gratuit), ils sont faiblement représentés. La rupture qui se produit aux alentours de 75 ans dans les trajectoires résidentielles des ménages âgés, passant d'une orientation dominante vers la propriété à un tropisme locatif, soulignée à l'aide de l'enquête de 2002, est donc bien confirmée par celle de 2006. Reste à la préciser et à en tirer les conséquences.

**Graphique 3 : Statut d'occupation des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans en 2006 – Immobiliers**



**Graphique 4 : Statut d'occupation des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans en 2006 – Emménagés récents**



## 4. Les sens des trajectoires

### 4.1. Les statuts d'occupation

Comme en 2002, on note que plus d'un emménagé récent âgé sur deux n'a pas changé de statut d'occupation lors de son dernier déménagement et le mouvement le plus fréquent (près de 30 % des emménagements) va de la propriété à la propriété (tableau 8). De la même façon, les données de 2006 confirment la faible rotation interne au sein du parc social pour les ménages âgés et montrent une baisse de la part, déjà infime, des sorties de ce parc vers d'autres secteurs.

En revanche, on observe un accroissement de la part des mobilités allant de la propriété à la location. En 2002, celles-ci représentaient un peu moins de 12 % des trajectoires ; en 2006, elles dépassent 15 %. En valeur absolue, on passe ainsi d'un peu moins de 91 000 ménages pour la période 1998-2001 à 130 000 pour la période 2003-2006, ce qui contribue à accroître la pression sur les parcs locatifs et à libérer une quantité supérieure de logements à la vente.

**Tableau 8 : Évolution du statut d'occupation des emménagés récents âgés lors de leur mobilité en 2002 et en 2006**

2002

Statut actuel Statut antérieur	propriétaire occupant	locataire du secteur social	locataire du secteur privé	autres statuts	Total
Propriétaire occupant	28,8%	4,9%	6,8%	ns	42,3%
Locataire du secteur social	ns	8,4%	3,2%	ns	14,6%
Locataire du secteur privé	8,2%	10,1%	15,2%	ns	35,3%
Autres statuts	ns	ns	ns	ns	7,9%
Total	42,0%	25,2%	27,3%	5,5%	100,1%

2006

Statut actuel Statut antérieur	propriétaire occupant	locataire du secteur social	locataire du secteur privé	autres statuts	Total
Propriétaire occupant	29,4%	5,6%	9,6%	ns	46,0%
Locataire du secteur social	ns	8,7%	ns	ns	13,3%
Locataire du secteur privé	8,8%	8,8%	14,1%	ns	32,8%
Autres statuts	2,7%	ns	ns	ns	8,0%
Total	42,4%	24,6%	28,6%	4,4%	100,0%

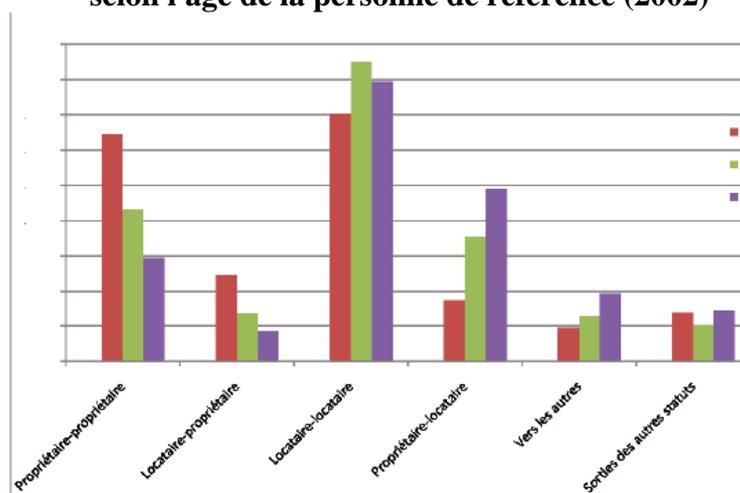
Champ : ménages âgés emménagés récents permanents mobiles.

Source : INSEE, enquêtes Logement 2002 et 2006 (ns : résultat non significatif).

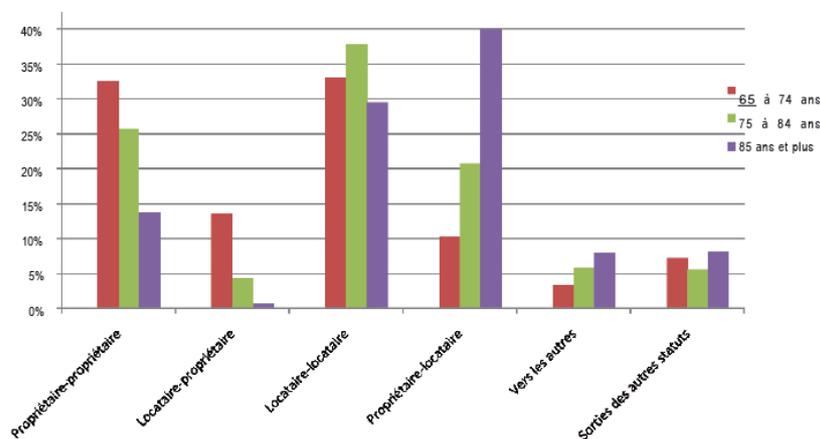
Le sens des trajectoires évolue au fur et à mesure de l'avancée en âge de façon encore plus sensible qu'en 2002 (graphiques 5 à 10). En ne retenant que les quatre types dominants de trajectoire entre les statuts, on peut observer que :

- le contexte du marché (fortes plus-values de revente, offre abondante en accession) a sans doute rendu possible une légère accentuation des mouvements de propriété à propriété, même pour la tranche d'âge 75-84 ans, mais qu'au-delà de cet âge, les mobilités des propriétaires s'orientent majoritairement vers la location ;
- la primo accession, évidemment faible chez les personnes âgées, a encore diminué au cours des dernières années, surtout après 75 ans où elle devient presque inexistante ;
- les mobilités au sein des parcs locatifs restent assez nombreuses à tous les âges, mais concernent principalement le parc privé ;
- l'âge est un facteur de différenciation de plus en plus fort pour expliquer les retours vers la location de ménages âgés propriétaires. En 2002, ce type de trajectoire représentait un peu moins du quart des mouvements de 85 ans et plus ; en 2006, on atteint les 40 %.

**Graphique 5 : Sens des trajectoires des ménages âgés selon l'âge de la personne de référence (2002)**

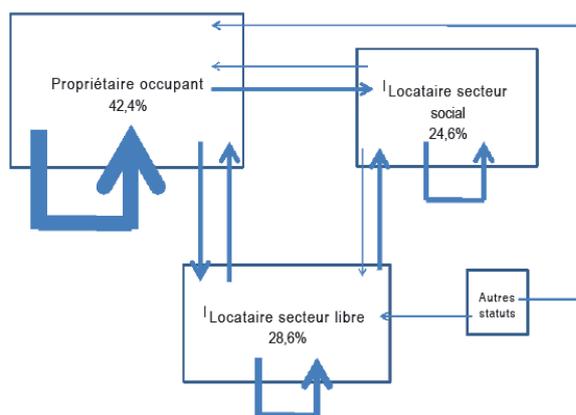


**Graphique 6 : Sens des trajectoires des ménages âgés selon l'âge de la personne de référence (2006)**



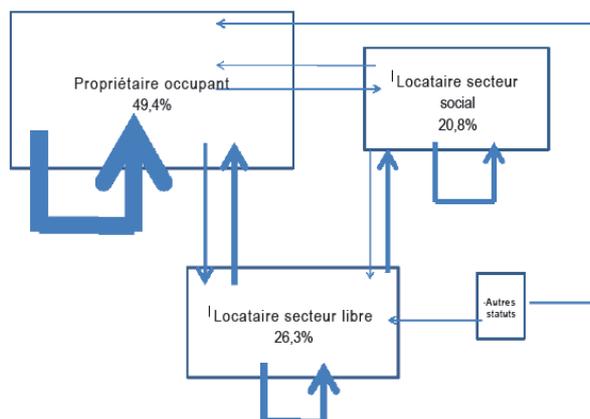
Source : INSEE, enquêtes Logement 2002 et 2006.

**Graphique 7 : Mobilité des ménages âgés (2006) – Ensemble**



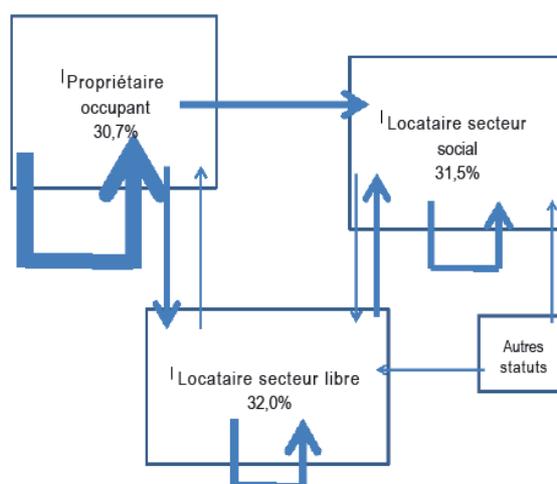
Hors décohabitations  
Source : INSEE, enquête Logement 2006.

**Graphique 8 : Mobilité des ménages âgés (2006) – 60-74 ans**



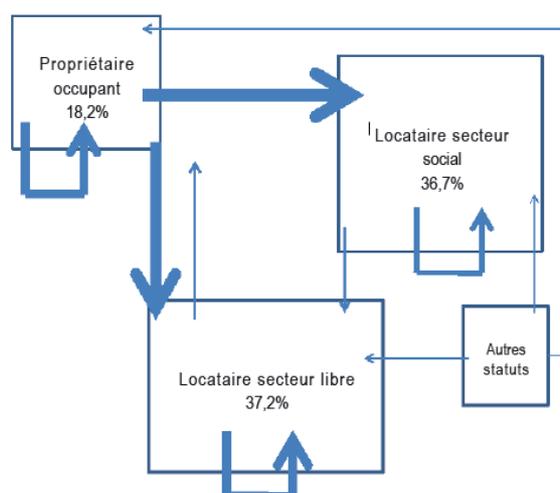
Hors décohabitations  
Source : INSEE, enquête Logement 2006.

**Graphique 9 : Mobilité des ménages âgés (2006) – 75-84 ans**



Hors décohabitations  
Source : INSEE, enquête Logement 2006.

### Graphique 10 : Mobilité des ménages âgés (2006) – 85 ans et plus



Hors décohabitations  
Source : INSEE, enquête Logement 2006.

Si on concentre l'attention sur les mouvements de la propriété à la location (tableau 9), malgré la taille insuffisante de l'échantillon de l'enquête Logement pour aller très loin dans l'analyse, on observe d'abord qu'ils se différencient nettement selon l'âge des ménages en termes de statut locatif puisque les moins âgés s'orientent prioritairement vers le parc privé, et que la part du secteur social devient ensuite majoritaire. Par ailleurs, compte tenu de leur âge supérieur à celui des autres emménagés récents (en moyenne 74 ans contre 70 ans), la part des personnes vivant seules est nettement supérieure à la moyenne (plus des trois quarts des ménages concernés contre 61 % pour l'ensemble des mobiles et 49 % chez les immobiles).

**Tableau 9 : Caractérisation des ménages âgés mobiles étant passés de la propriété à la location entre 2002 et 2006**

	Répartition	Locataire du parc social	Locataire du parc privé	Ensemble
65 à 74 ans	46,2%	22,0%	78,0%	100,0%
75 à 84 ans	32,8%	47,7%	52,3%	100,0%
85 ans et plus	21,0%	52,5%	47,5%	100,0%
Total	100,0%			100,0%
Hommes seuls	24,0%	39,4%	60,6%	100,0%
Femmes seules	53,4%	42,9%	57,1%	100,0%
Couples	21,8%	19,1%	80,9%	100,0%
Autres	ns	ns	ns	100,0%
Total	100,0%	36,8%	63,2%	100,0%

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

Ce profil démographique et familial est très différent de celui des ménages âgés s'étant dirigés vers la propriété qu'ils aient été déjà propriétaires ou non (tableau 10), nettement plus jeunes, et vivant presque trois fois plus souvent en couple.

**Tableau 10 : Caractérisation des ménages âgés mobiles propriétaires en 2006**

	Répartition
65 à 74 ans	80,2%
75 à 84 ans	16,6%
85 ans et plus	3,2%
Total	100,0%
Hommes seuls	15,0%
Femmes seules	24,8%
Couples	58,2%
Autres	2,1%
Total	100,0%

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

Ces divers résultats permettent de confirmer ce que nous écrivions à propos de l'enquête de 2002 : « Il semble donc que l'on puisse distinguer deux grands types de changements résidentiels de ménages âgés :

- ceux, que l'on pourrait schématiquement considérer comme étant liés au passage à la retraite, qui privilégient la propriété dans un contexte de poursuite de la vie en couple ;
- ceux qui relèvent plus du phénomène de vieillissement, liés directement ou indirectement au veuvage et qui conduisent plus souvent vers les secteurs locatifs. »<sup>15</sup>

#### 4.2. Types et tailles des logements

Il en va à peu près de même pour ce qui concerne les changements de taille et de types de logement. Un déménagement de ménage âgé sur deux conduit à un logement plus petit que le précédent, mais ce taux croît fortement avec l'âge. Entre 60 et 74 ans, plus du quart des mobilités conduit encore à un logement plus grand (tableau 11), alors que les trois quarts des emménagements des plus âgés vont vers un logement de taille plus réduite. Lorsqu'il y a réduction de la taille du logement, dans 46 % des cas, il ne s'agit que d'une seule pièce (le cas le plus fréquent étant le passage de quatre pièces à trois) et 35 % de deux pièces (le cas le plus fréquent étant un passage de cinq pièces à trois). Ce sont évidemment les trajectoires de la propriété à la location qui donnent lieu à la plus forte proportion de réduction de la taille des logements (81 % des cas, avec une perte fréquente de deux, voire trois pièces).

<sup>15</sup> Driant J.-C. op. cit., p. 251

**Tableau 11 : Changements dans la taille des logements (nombre de pièces)  
pour les ménages âgés mobiles en 2006**

	60 à 74ans	75 à 84ans	85 ans et plus	Ensemble	Rappel ensemble 2002
Identique	25,8%	31,8%	15,4%	26,4%	27,6
Plus grand	27,3%	11,0%	9,2%	22,1%	21,5
Plus petit	46,9%	57,2%	75,4%	51,5%	50,9
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

Le même type de tendance s'observe en matière de types de logement (tableau 12), même si la part des types identiques est plus élevée car l'habitat collectif est sur-représenté chez les ménages âgés mobiles.

**Tableau 12 : Changements de type de logements  
pour les ménages âgés mobiles en 2006**

	60 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Ensemble	Rappel ensemble 2002
Identique	64,5%	63,4%	52,0%	63,3%	60,6%
Individuel vers collectif	20,2%	27,2%	45,3%	23,8%	21,6%
Collectif vers individuel	15,3%	9,4%	2,7%	12,9%	17,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

On ne dispose pas encore de variables indiquant le type de commune d'origine des ménages mobiles, ce qui empêche de qualifier géographiquement les trajectoires mais ces mouvements semblent indiquer une orientation des trajectoires vers les communes urbaines où dominent les logements de petite taille en immeubles collectifs. De fait, 42 % des ménages âgés mobiles habitent dans des villes de plus de 50 000 habitants hors agglomération parisienne, contre 35 % des immobiles et cet égard s'accroît avec l'âge : il est faible avant 75 ans, mais atteint un écart de 53 % à 36 % entre 75 et 84 ans.

\*\*\*

## Bibliographie

Bonvalet C. (1985), *L'évolution des structures familiales et ses conséquences sur l'habitat*, Rapport de la Commission nationale de l'habitat, présidée par J. Niol, 182 p.

Bonvalet C. (éd.) (1994), *Logement, mobilité et populations urbaine*, Paris, CNRS Editions, cahiers du Pir-Villes, 137 p.

Bonvalet C. et Fribourg A.-M. (éd.) (1990), *Stratégies résidentielles*, Paris, INED - Plan construction, 459 p.

Bonvalet C. et Gotman A. (éd.) (1993), *Le logement, une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan, 167 p.

Bonvalet C., Drosso F., Benguigui F. et Huynh PM. (ed.), *Vieillesse et logement : stratégies résidentielles et patrimoniales*, La documentation Française, pp. 251-270

DREES (2009), « Les résidents des établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2007 », *Études et résultats*, n°699, août, 8 p.

Driant J.-C., La mobilité des personnes âgées dans le marché du logement : une approche dynamique, dans Bonvalet C., Drosso F., Benguigui F. et Huynh PM. (ed.) op. cit.

Jacquot A., « Des ménages toujours plus petits. Projection de ménages pour la France métropolitaine, à l'horizon 2030 », INSEE Première n°1106, octobre 2006 (données détaillées : <http://www.INSEE.fr/fr/ppp/ir/accueil.asp?page=projmen2030/accueil.htm>)



### **Fiche 3 : Le logement intergénérationnel**

*Extrait d'un rapport du CRESGE (laboratoire de l'Université catholique de Lille) pour la CNAF en septembre 2010, introduction par Nadia Kesteman, CNAF, « Le logement intergénérationnel : évaluation de l'offre et de la demande potentielle. Rôle des politiques publiques »*

Accessible à l'adresse suivante :

[http://www.caf.fr/sites/default/files/cnaf/Documents/Dser/dossier\\_etudes/dossier\\_132\\_-\\_le\\_logement\\_intergenerationnel.pdf](http://www.caf.fr/sites/default/files/cnaf/Documents/Dser/dossier_etudes/dossier_132_-_le_logement_intergenerationnel.pdf)

---



## Un développement récent

La crise du logement touche tout particulièrement les jeunes (Fondation Abbé Pierre, 2006 ; Kesteman, 2005 - 2010). Selon l'enquête nationale Logement de l'INSEE, en 2006, les moins de 25 ans ont supporté un taux d'effort net (hors charges) de 22 %, les 25 à 29 ans de 18,5 % contre 10,3 % pour l'ensemble de la population et 4,6 % pour les plus de 60 ans (INSEE, 2006). En outre, si le confort des logements s'est largement amélioré ces dernières années, et notamment leur surface, ce sont les jeunes de moins de 30 ans qui sont les plus touchés par le surpeuplement (Castéran et Ricoch, 2008 ; Observatoire des inégalités, 2009), en grande partie du fait qu'ils habitent des studios d'une taille inférieure au critère de surpeuplement retenu par l'INSEE pour un logement d'une pièce (inférieur à 25 m<sup>2</sup>).

En revanche, les personnes âgées bénéficient de logements souvent grands et sous-peuplés, dont elles sont le plus souvent propriétaires, et ce même dans les zones les plus tendues. Ainsi, deux tiers des franciliens et la moitié des parisiens âgés de 50 à 70 ans sont propriétaires de leur résidence principale (Bonvalet et al., 2006). Or la mobilité résidentielle des personnes âgées est moindre que celle des autres ménages (9,75 % contre 32 % en moyenne en 1998 et 2002), notamment lorsqu'elles sont propriétaires, ou locataires du secteur public (Bonnet et al., 2007). L'allongement de l'espérance de vie en bonne santé a également pour conséquence une augmentation de la proportion de personnes âgées vivant à domicile. Par ailleurs, dans les zones de forte demande de logement, la taille des ménages diminue : plus de la moitié des ménages parisiens ne compte qu'une personne, dont 31 % âgées de plus de 65 ans et 20 % de moins de 30 ans (Charrier, 2008). D'une manière générale, le nombre de ménages d'une seule personne a augmenté entre 1999 et 2006, passant de 31 % à près de 33 % des ménages. 44 % des personnes vivant seules ont 60 ans et plus, et trois quarts d'entre elles sont des femmes (Daguet, 2007).

Face au constat d'une offre potentiellement sous-exploitée, d'un côté, et d'une forte demande de l'autre, des solutions ont été proposées : construction de petits logements individuels permettant aux plus jeunes et aux plus vieux de vivre en bon voisinage, mise à disposition d'une pièce en échange de services, sous-location à des jeunes. Ce sont ces expériences qui sont généralement regroupées sous le terme de logement intergénérationnel. L'étude ici évoque les deux derniers cas de figure.

Les formules de logement intergénérationnel, apparues en Espagne dans les années 1990, en raison des difficultés considérables et chroniques de logement que subissent les jeunes jusqu'à 35 ans dans ce pays, ont commencé à s'implanter en France depuis une dizaine d'années. Le ministère de la Santé et de la solidarité a fait réaliser un premier bilan de ces actions en 2005 auprès des structures d'intermédiation et de leurs adhérents (Fondation nationale de Gérontologie, 2006). La cohabitation concerne des personnes de 72 à 85 ans, essentiellement des femmes. Les jeunes concernés sont également surtout de sexe féminin, âgés de moins de 20 ans ou de 23 à 25 ans.

D'après l'enquête nationale Logement de l'INSEE, près d'un million de personnes étaient hébergées chez des tiers en 2002, dont au moins 25 % de jeunes. Par ailleurs, le nombre de personnes âgées est en croissance : selon les projections de l'INSEE, un habitant sur trois serait âgé de 60 ans ou plus en 2005 ; la progression est aussi impressionnante parmi les plus de 75 ans. À cet horizon, le nombre de personnes de moins de 20 ans devrait rester stable autour de 15 millions, en chute en proportion (22 % en 2050 contre 25 % en 2005). Finalement, à partir de 2014, la proportion des personnes de moins de 20 ans serait inférieure

à celle des 60 ans ou plus (Robert-Bobbée, 2006). On estime donc que le nombre d'offres de logement de la part des personnes âgées est nettement inférieur au nombre de demandes de la part des jeunes.

Des enquêtes préalables soulignent que les motivations des étudiants et des personnes âgées sont d'ordre différent : il s'agit pour les dernières essentiellement d'un besoin de présence et d'aide quotidiennes, et moins d'un souci financier, alors que pour les premiers, l'aspect financier et l'absence d'autre solution prédominent. Cette discordance dans les motivations rappelle qu'il ne s'agit pas de faire reposer les solutions au manque de logements accessibles aux jeunes sur ce type d'hébergement, qui ne devrait être qu'un palliatif dans l'attente d'un logement autonome. Les jeunes ne sont toutefois pas les seuls potentiellement concernés par l'intérêt financier de ce mode d'hébergement : en effet, les femmes âgées qui proposent un hébergement sont aussi, en tant que veuves, les moins fortunées des retraitées, qu'elles perçoivent une pension de droit direct et/ou dérivé, comparativement aux couples ou aux hommes âgés. Dans les zones de tension immobilière dans lesquelles le taux de propriétaires parmi les personnes âgées est moindre qu'ailleurs, les dépenses de logement incombant aux personnes âgées locataires et isolées, comparativement à des revenus parfois modestes (en deçà du revenu médian) sont importantes avec des taux d'effort brut (et hors charges) allant de 25 à 50 % (Bardy, 2001). Ceci explique sans doute qu'une contribution financière soit plus souvent demandée aux jeunes par les personnes âgées résidant à Paris et en région parisienne (Fondation nationale de gérontologie, 2006).

Enfin, la volonté d'aider, de la part des personnes âgées et des étudiants, même si elle n'est pas le motif premier, est partagée de manière égale par 15 % des répondants. Toutefois, pour respecter les besoins des deux parties, ce type de cohabitation ne doit en aucun cas pallier l'absence d'une assistance médicale et/ou d'une aide à domicile, ou s'y substituer (Fondation nationale de Gérontologie, 2006). Partant du constat de la satisfaction des personnes hébergées et hébergeantes, l'objet de l'étude ici exposée était d'explorer les moyens de favoriser cette offre : freins, leviers, limites et conditions de son développement.

**L'étude réalisée à la demande de la direction des Statistiques, des études et de la recherche de la CNAF par les chercheurs du CRESGE** comporte deux volets. Un premier volet quantitatif a pour objectif d'évaluer le nombre de personnes (jeunes et âgées) potentiellement concernées par le logement intergénérationnel. Un second volet qualitatif vise à approfondir la connaissance sur ces situations de cohabitation intergénérationnelle organisées par le recours à un acteur tiers (en l'occurrence une association). La troisième partie s'intéresse à la manière dont est investie la thématique du logement intergénérationnel au sein de la sphère associative et institutionnelle.

**L'approche quantitative** permet d'estimer le nombre de personnes (jeunes et âgées) susceptibles d'être intéressées par la formule du logement intergénérationnel. Cette estimation statistique est nécessairement un majorant, n'incluant que des éléments objectivables, et aucun élément de motivation. Elle correspond ainsi à l'ensemble des personnes âgées en situation de sous-occupation, et à des jeunes qui souhaiteraient déménager. Sur cette base, on observe une importante discordance, avec une offre potentielle de logements largement supérieure (près de quatre fois plus) à la demande potentielle. Il faudrait ajouter, pour affiner le diagnostic, l'importance de la dimension locale (les logements disponibles doivent être prêts d'équipements).

**Les analyses qualitatives** menées sur le sujet explicitent cette discordance. Selon les acteurs associatifs du logement intergénérationnel, cette formule présente plusieurs intérêts d'un point de vue social, pour les jeunes et les seniors. Elle est donc présentée par les associations comme une formule « gagnant-gagnant » pour le jeune comme pour le senior. L'étude met au jour les motivations, variées, des seniors : besoin de présence, d'aide, altruisme, motivation financière, etc. ; parmi les réticences, la peur de perdre son intimité, les représentations des jeunes par les seniors et leur entourage, la peur du regard des autres, une rétribution financière jugée insuffisante par les personnes âgées, le rôle des enfants des seniors, qui bien que moteur de la demande, sont également en recherche de garanties, craignant que l'étudiant prenne leur place et qu'il s'installe dans la durée.

L'analyse qualitative expose également **les modalités de fonctionnement des associations d'intermédiation**, dont l'engagement repose sur trois types de fondements non exclusifs les uns des autres : valeurs chrétiennes, engagement citoyen, engagement associatif spécifique en faveur du lien intergénérationnel. Leur fonctionnement vis-à-vis des jeunes et des seniors peut être catégorisé en deux grands profils : les associations de simple mise en relation et les associations médiatrices qui assurent la formalisation et le suivi du binôme jeune/personne âgée durant l'année. Au sein de ces dernières, sont distinguées les associations professionnalisées et les bénévoles.

En raison de la faiblesse de l'offre par rapport à la demande, les associations concentrent davantage la communication sur les seniors que sur les jeunes. Les « associations de mise en relation » communiquent auprès des familles avec lesquelles un contact a déjà été établi (par exemple, une famille cherchant un étudiant pour faire du baby-sitting). Les « associations médiatrices » publient des articles dans la presse régionale, locale mais aussi spécialisée destinée aux seniors ou encore dans la presse confessionnelle. Certaines associations étendent leur communication au champ de la santé (pharmacies, aides à domicile, laboratoires).

La mise en place des cohabitations suit un protocole qui varie selon les prestations assurées par les associations. Le continuum va d'une simple proposition de mise en relation à une offre de médiation incluant charte et/ou convention d'occupation à engagements définis par le binôme avec l'association. Ces engagements sont variés : montant des loyers éventuels, cotisation annuelle versée à l'association, part de charges mensuelles, repas, type de contrepartie matérielle apportée par l'étudiant. La substitution du jeune à une aide à domicile est possible en cas de simple mise en relation, mais est exclue dans le cas d'un suivi par une association médiatrice.

**Certaines collectivités territoriales, partenaires institutionnels, fondations ou bailleurs sociaux** affirment clairement dans leurs politiques et stratégies une dimension intergénérationnelle. Cet engagement marqué peut se concrétiser par la signature de chartes, l'inscription du logement intergénérationnel comme axe de développement de la politique de la ville, de la politique de logement social, ou encore le développement d'un service municipal ou départemental intergénérationnel ayant parmi ses missions le logement intergénérationnel.

La logique de professionnalisation des associations impacte le coût des prestations et des formules proposées. À ce titre, les institutions publiques assurent également un soutien variable aux associations d'intermédiation, le plus souvent sous forme de subventions dédiées exclusivement au démarrage de l'action et/ou de mise à disposition de moyens techniques et logistiques (locaux, équipements informatiques, moyens de communication), et/ou d'aide

méthodologique. La pérennité des associations se heurte à un scepticisme sur la faisabilité et la pérennité des projets, au manque de reconnaissance institutionnelle et aux cloisonnements des politiques et des institutions, ainsi qu'à des financements publics de plus en plus difficiles à trouver, croisés et surtout non pérennes.

Si l'ensemble des interlocuteurs rencontrés par les auteurs affirme que cette formule doit rester une réponse parmi d'autres formules (colocation, etc.), nombre d'entre eux soulignent également la nécessité de soutenir cette solution alternative.

**Les conditions du développement du logement intergénérationnel** tiennent au contexte territorial (demande de logement suffisante, proximité des lieux d'étude et/ou d'une accessibilité en transports en commun), aux caractéristiques des logements (adaptés en termes de taille et d'organisation), à un contexte juridique peu incitatif mais en cours d'évolution. Six axes de travail sont proposés par les auteurs du rapport pour favoriser le développement du logement intergénérationnel :

- affirmer le rôle et la pérennité de la médiation assurée par les associations : l'accompagnement du binôme par les associations s'avère nécessaire pour mettre en relation les parties, éviter les abus et sécuriser les parties sur le long terme. Cette pérennisation de la médiation appelle la mise en place de financements stables. Une contractualisation liant l'association, le Conseil général, les services de l'État et les collectivités municipales pourrait être envisagée au moins sur les trois premières années de démarrage de l'action, car durant cette période, l'association mobilise un temps considérable en termes de communication et d'information, préalable au « recrutement » des seniors et à la constitution d'une offre en logement intergénérationnel ;
- labelliser la formule du logement intergénérationnel, ce qui assurerait une reconnaissance du savoir-faire et des pratiques des associations, les légitimerait aux yeux des seniors, et faciliterait la mobilisation de partenaires (collectivités locales notamment) ;
- clarifier les cadres d'intervention : rendre applicable l'article 65 de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions de 2009 permettant aux locataires du parc social de sous-louer une partie de leur logement à un jeune de moins de 30 ans ;
- clarifier pour le senior comme pour les parents du jeune, le statut fiscal de celui-ci quand il est hébergé à titre gracieux, l'article 195-1 du code général des impôts rendant possible l'assimilation du jeune à une personne à charge tout en maintenant ce statut fiscal au bénéfice des parents du jeune ; autoriser la non-imposition des revenus tirés de la sous-location, sous un certain plafond ; distinguer clairement les tâches réalisées par l'étudiant qui pourraient être assimilées par le code du travail à du travail dissimulé ;
- mettre en débat la question de la rétribution financière : celle-ci permettrait d'attirer de nouvelles personnes. De l'avis des seniors eux-mêmes, l'absence ou le montant peu élevé de la rétribution financière serait un frein. La question financière tend en effet à être de plus en plus présente chez les retraités. Ces personnes souhaitent pouvoir continuer à vivre dans le logement familial et ont besoin pour cela d'un complément de revenus pour assurer l'entretien de leur logement souvent de grande taille, cela d'autant plus que les ménages auront davantage de difficultés à acquérir le statut de propriétaire et auront donc un loyer ou des remboursements d'emprunts à leur charge ;

- élargir l'éventail du public jeune aux apprentis, stagiaires, jeunes en formation ou débutant dans la vie professionnelle, demandeurs d'emploi. Ceci aurait par ailleurs pour effet de développer le logement intergénérationnel dans les zones périphériques (où se situent le plus souvent les zones d'activité et pépinières d'entreprises), voire dans les zones plus rurales ;
- faciliter l'adaptation des logements par des aides spécifiques (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, Pact, bailleurs).



# Biographie des intervenants

---

*Par ordre d'intervention*

## **Raphaël HADAS-LEBEL**

Président du Conseil d'orientation des retraites.

Président de section honoraire au Conseil d'État, Raphaël Hadas-Lebel est ancien élève de l'École nationale d'administration (major de la promotion de 1967).

Après avoir été conseiller juridique du secrétariat général pour les Affaires européennes, il a rempli les fonctions de conseiller du Premier ministre pour les affaires sociales et judiciaires (1973-1981). Secrétaire général du groupe ELF (1984-1994), puis directeur général de France 2 (1994-1996), il a été membre du Conseil économique et social (1994-1999). Rapporteur général au Conseil d'État (1997-2000), puis membre de la Commission de régulation de l'énergie (2000-2003), il a été président de la section sociale du Conseil d'État de 2003 à 2006. Raphaël Hadas-Lebel est président du Conseil d'orientation des retraites depuis 2006.

## **Jérôme ACCARDO**

Chef du département Prix à la consommation, revenus et conditions de vie des ménages à la direction des statistiques démographiques et sociales de l'INSEE.

Administrateur hors classe de l'INSEE, titulaire d'un doctorat en mathématiques et d'un DEA d'économie, Jérôme Accardo débute sa carrière en 1981 à l'Éducation nationale comme professeur certifié. En 1994, il intègre l'INSEE, tout d'abord comme chargé d'études à la division Revenus et patrimoine des ménages puis à la division Politiques macroéconomiques. De 1998 à 2001, il est assistant de l'administrateur pour la France de la Banque européenne pour la reconstruction et le développement à Londres. Entre 2001 et 2004, il prend la direction des études à l'École nationale de la statistique et de l'administration économique. En 2004, il est chef de la division Conditions de vie des ménages à la direction des statistiques démographiques et sociales de l'INSEE, puis, entre 2009 et 2012, chef de la division Services à la direction des statistiques d'entreprises.

## **Catherine BONVALET**

Directrice de recherche à l'INED.

Catherine Bonvalet a réalisé plusieurs enquêtes dont *Peuplement et dépeuplement de Paris* en 1986, *Proches et parents* en 1990 et l'enquête *Biographie et entourage* de 2001 en collaboration avec Eva Lelièvre. Elle participe actuellement au groupe d'exploitation de l'enquête *Famille-Logement* (INSEE, 2011). Elle a mené des travaux sur les thèmes famille-logement, trajectoires résidentielles et géographiques, choix de logement. Ses recherches récentes portent sur les solidarités intergénérationnelles et l'histoire familiale et résidentielle des baby-boomers. Elle a écrit et co-édité plusieurs ouvrages en collaboration dont les plus récents sont *Vieillesse de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales* (La Documentation Française, 2007), *Les baby-boomers : une génération mobile* (Éditions de l'Aube, 2009), *Élire domicile. La construction des choix résidentiels* (PUL, 2010), *De la famille à l'entourage* (Éditions INED, 2012).

## **Sylvie RENAUT**

Socio-économiste à l'unité de recherche sur le vieillissement de la CNAV.

Sylvie Renaut est chercheur à la CNAV où elle participe depuis 1985 aux grandes enquêtes conduites par l'unité de recherche sur le vieillissement sur le passage à la retraite, la dépendance ou les relations entre générations. Elle est associée à la conception et l'exploitation d'enquêtes en population générale réalisées par l'INSEE, l'INED, la DREES ou le programme européen SHARE. Sa double formation d'économiste et sociologue l'ont amenée à intégrer dans ses travaux des méthodes d'analyses, à la fois quantitatives et qualitatives, par entretiens. Ses recherches en cours portent sur les trajectoires individuelles de fin de carrière et le passage à la retraite, les modes de vie et le logement des retraités, l'entraide familiale au grand âge.

## **Ingrid FOURNY**

Géographe-consultante au CRESGE.

Géographe-urbaniste spécialisée en sciences sociales, titulaire d'un Master 2 Aménagement, urbanisme et développement des territoires, Ingrid Fourny a été chargée d'études Politique de la ville au sein du cabinet Initiatives, Cité et Développement, avant de rejoindre le CRESGE en 2005 où elle intervient dans la définition et l'évaluation des politiques publiques de l'habitat et du logement, et plus spécialement de celles menées en direction des populations vulnérables (populations à faibles ressources, personnes âgées, jeunes en rupture sociale). Elle accompagne les collectivités territoriales, les services de l'État et les associations dans l'analyse des besoins sociaux des populations vulnérables et dans la définition et l'évaluation et de programmes d'actions thématiques.

## **Anne LAFERRÈRE**

Chercheur associé au Centre de recherche en économie et statistique (CREST).

Administrateur de l'INSEE, Anne Laferrère s'intéresse à l'économie de la famille (transmissions intergénérationnelles, contrats de mariage). Son passage à la tête de la division Logement de l'INSEE (1997-2002) lui a permis de mener des études sur l'économie du logement, le logement social, les aides personnelles ou le départ des enfants du domicile parental. Elle est membre du conseil scientifique des indices de prix Notaires-INSEE. De 2005 à 2012, elle a été responsable de l'enquête SHARE (Survey on Health Ageing and Retirement in Europe) en France. Depuis 2011, elle est membre du conseil de management du Consortium européen de recherche SHARE ERIC et s'intéresse au logement des personnes âgées.

## **Jim OGG**

Chercheur à l'unité de recherche sur le vieillissement de la CNAV.

Jim Ogg a suivi des études d'anthropologie à l'université de Sussex (Angleterre). À partir de 1989, il s'est spécialisé dans des recherches sur la famille et les personnes âgées. De 1994 à 1997, il a fait partie du programme « Population and household change » au Center for Social Gerontology de Keele University. En 2001, il a soutenu une thèse de doctorat, « Transitions and pathways to living alone : changes in living arrangements among older people in late modernity ». Depuis 2003, il mène des projets de recherche sur l'habitat et les choix résidentiels, ainsi que sur l'influence de la vie familiale et conjugale sur la fin d'activité. Dans le programme de recherche en cours à l'unité de recherche sur le vieillissement de la CNAV, il s'intéresse plus particulièrement aux analyses comparatives avec d'autres pays européens concernant deux axes, « De l'activité à la retraite » et « Habitat et logement ». Jim Ogg est également honorary research fellow au Center for life course studies de Keele University et chercheur associé à la Young Foundation de Londres. Il est rédacteur adjoint de la revue Ageing & Society.

## **Anne-Sophie GRAVE**

Directrice des retraites et de la solidarité et membre du comité de direction de la Caisse des Dépôts.

Ingénieur des Mines de Paris, Anne-Sophie Grave intègre en 1998 le groupe de logement social Opievoy en tant que directrice de la maîtrise d'ouvrage, puis en devient la directrice générale de 2001 à 2006. Elle rejoint ensuite le groupe SNI (société nationale immobilière, filiale de la Caisse des Dépôts) où elle prend la responsabilité de l'entreprise sociale pour l'habitat Efidis, dont elle est présidente du directoire de 2007 à 2011. Anne-Sophie Grave est nommée directrice des retraites et de la solidarité de la Caisse des Dépôts début 2011. Elle est également, depuis 2013, présidente du Gic, un des comités interprofessionnels du logement du réseau d'Action Logement (anciennement 1 % Logement), et présidente d'Osica, entreprise sociale pour l'habitat, filiale du groupe SNI.