

LA PLACE DES PERSONNES AGES DANS LE MARCHE DU LOGEMENT. ETAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES

Jean-Claude Driant
C.R.E.T.E.I.L.¹

Institut d'Urbanisme de Paris – Université Paris 12

La perspective de l'accroissement de la part des personnes âgées de plus de 60 ans au sein de la population de la France (ce que l'on a pris l'habitude d'appeler le « vieillissement de la population ») suscite, chez les acteurs du logement, une multitude d'interrogations relevant de registres divers et plus ou moins complémentaires.

- Celui de la nécessité, ou non, de créer une offre nouvelle d'habitat dans un contexte qui continue de favoriser le maintien des personnes âgées dans leur domicile.
- Celui des besoins d'adaptation du parc existant et occupé, aux situations de handicap et de dépendance, notamment pour les plus âgés.
- Celui du devenir de patrimoines immobiliers accumulés au cours de la vie active dans un cadre marqué par une augmentation constante de la propriété de la résidence principale.
- Celui de l'accroissement de la « part de marché » détenue par les personnes âgées sur le stock de logements, notamment de types familiaux, sous l'effet des pratiques de double résidence et de détention de résidences secondaires, mais aussi de la baisse des mobilités résidentielles des ménages âgés, notamment dans le parc locatif social.
- Celui de la baisse prévisible de la solvabilité des retraites et de ses conséquences en matière de capacité des personnes âgées à faire face aux dépenses de la vie courante, et en matière de logement.

La liste n'est pas exhaustive et mériterait à la fois des développements et des nuances, mais elle met en relief la pluralité des questions et enjeux que suscite une évolution démographique inéluctable qui, elle-même, comporte des facettes multiples. En effet, sous le terme de vieillissement de la population, chacun s'accorde désormais à différencier au moins deux

¹ Centre de recherche sur l'espace, les transports, l'environnement et les institutions locales.

phénomènes socio-économiques et démographiques largement distincts : d'une part l'âge de la retraite et d'autre part celui de la vieillesse.

Du point de vue de la question du logement, ces deux phases de la vie des personnes âgées de 60 ans et plus² dessinent deux problématiques radicalement différentes : la première est celle de la rupture de la contrainte résidentielle liée au travail ; elle autorise des mobilités totales (déménagement) ou partielles (longs voyages, résidence secondaire, double résidence...) et donne l'occasion de mettre à profit les ressources accumulées au cours de la vie active. La seconde phase est caractérisée par l'apparition de nouvelles contraintes liées à la solitude, au handicap et/ou à la dépendance. Le veuvage en est souvent la première étape et c'est alors qu'apparaissent des nécessités d'adaptation résidentielle qui peuvent donner lieu à des déménagements ou à des départs en institutions, mais se limitent le plus souvent à l'adaptation des logements occupés et à un recours accru à différents types de services.

Afin de dresser un aperçu introductif de ces problématiques, les pages qui suivent s'attacheront principalement à fournir quelques éléments de cadrage statistique de la place des personnes âgées dans le marché du logement à l'aide des résultats des dernières enquêtes logement de l'INSEE³ en prenant soin de mettre en relief les différences observées en fonction de l'âge des personnes de référence des ménages. Des regards particuliers seront portés sur les situations des ménages âgés locataires du parc social et sur les mobilités résidentielles des retraités.

1. LES MENAGES AGES ET LEUR LOGEMENT EN 2002.

UN PORTRAIT RAPIDE DES MENAGES AGES

En 2002, l'Insee comptabilisait près de huit millions de ménages dont la personne de référence était âgée de 60 ans et plus (tableau 1), soit presque un tiers des ménages vivant en France métropolitaine (32,4%). Cette proportion est stable depuis le début de années 1990, après avoir augmenté au cours des décennies précédentes.

Ces ménages âgés se répartissent de façon équilibrée en quatre groupes d'âges quinquennaux entre 60 et 79 ans dont chacun représente environ 20% de l'ensemble, comme d'ailleurs ceux qui ont 80 ans et plus. Dix ans plus tôt, l'enquête logement de 1992 indiquait une répartition différente : les 60-69 ans représentaient 48% des ménages âgés, contre 32% pour les 70-79 ans. C'est donc la part des septuagénaires qui a fortement augmenté à la fin du vingtième siècle.

Plus de neuf ménages âgés sur dix sont composées d'une personne vivant seule ou d'un couple sans enfants (tableaux 2 et 3), c'est une très forte spécificité de ces ménages, qui s'accroît nettement et se spécialise avec l'avancée en âge :

- entre 60 et 69 ans, 63% de ménages sont encore des couples (dont 5% avec un ou plusieurs enfants), 22% des femmes vivant seules et 9% des hommes vivant seuls ;
- chez les septuagénaires, il y a autant de personnes vivant seules que de couples (47% chacun, trois fois et demi plus de femmes seules que d'hommes seuls) ;

² Nous retiendrons, par convention, ce seuil d'âge pour nos analyses

³ Les dernières enquêtes Logement de l'INSEE se sont déroulées en 1992, 1996 et 2002. La dernière d'entre elles a porté sur un échantillon de 45 000 logements. Le champ de l'enquête est constitué par les seuls logements ordinaires. Sont de ce fait hors champ les logements collectifs tels que maisons de retraites, foyers, internats ou casernes, ou les habitations mobiles.

- à partir de 80 ans, plus d'un ménage sur deux est composé d'une femme vivant seule (51%), auxquelles s'ajoutent 12% d'hommes seuls et encore 30% de couples sans enfants (ce dernier groupe croît sous l'effet de l'allongement de la durée de la vie : en 1988, seuls 23% des ménages octogénaires étaient des couples).

Ces spécificités de la composition des ménages âgés induisent le fait que près de 92% d'entre elles soient composées d'une ou deux personnes (tableau 4). Le nombre moyen de personnes par ménage s'établit à 1,7 contre 2,4 pour l'ensemble des ménages.

En termes de niveau de vie⁴ (tableau 5), les ménages âgés sont relativement proches de la répartition de l'ensemble des ménages, avec cependant une sous-représentation des quintiles les plus élevés à partir de 65 ans et plus. Les plus âgés sont ceux dont les revenus sont les plus faibles puisqu'ils sont près de 30% à relever du premier quintile de la répartition globale et que 17% d'entre eux sont situés sous le seuil de bas revenu calculé pour l'enquête logement⁵. La relative faiblesse des revenus, notamment au-delà de 70 ans, conduit à une surreprésentation des ménages « modestes » selon la définition de retenue par l'Insee⁶.

LIEUX DE RESIDENCE ET CONDITIONS DE LOGEMENT

Les ménages âgés se distinguent des autres par une présence plus fréquente dans les communes rurales et moindre dans les grandes villes et en agglomération parisienne (tableau 6). Ces spécificités se sont atténuées avec le temps puisqu'en 1992, 29% des ménages âgés vivaient dans les communes rurales et 35% dans les grandes villes. On constate, de plus, un renversement lié au grand âge, puisque les plus âgés vivent un peu moins souvent à la campagne de ceux qui ont moins de 80 ans, et nettement plus souvent dans les villes de plus de 50 000 habitants, hors agglomération de Paris.

Les observations en matière de localisation résidentielle sont précisées par le constat que la fréquence maximum de vie en maison individuelle est atteinte entre 65 et 69 ans, avant de décroître nettement dès 70 ans, puis plus fortement encore à partir de 80 ans (tableau 7). Elles indiquent qu'au-delà de la soixantaine, la proportion de ménages vivant en maison individuelle recule, quel que soit le type de localisation résidentielle et notamment dans les villes. Entre 60 et 69 ans, 58% des ménages urbains vivent en maison individuelle, alors qu'ils ne sont plus que 55% parmi les septuagénaires et 47% chez les octogénaires.

La diversité des situations de logement liées à l'âge est confirmée par l'examen des statuts d'occupation (tableau 8), même si les ménages âgés sont massivement propriétaires de leur

⁴ Le niveau de vie d'un ménage (ou « revenu par unité de consommation ») correspond à l'ensemble des revenus déclarés à l'enquête (revenus d'activité professionnelle, retraites, indemnités de chômage, prestations familiales, minima sociaux et revenus de placements financiers - hors aides au logement et impôts) par unité de consommation (UC). Par convention, le nombre d'unité de consommation est évalué comme suit :

- 1,0 pour le premier adulte du ménage
- 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus)
- 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

⁵ Pour l'exploitation de l'enquête logement de l'Insee, est considéré comme ménage à bas revenu un ménage dont le niveau de vie est inférieur à la demi-médiane des niveaux de vie.

En 2002, les ménages à bas revenus ont un niveau de vie annuel inférieur à 7 300 €

⁶ Les ménages modestes sont les ménages qui ne sont pas à bas revenus et dont le niveau de vie est inférieur au troisième décile (30 %) de la distribution des niveaux de vie.

En 2002, les ménages modestes ont un niveau de vie annuel inférieur à 10 900 €.

résidence principale. En effet, entre 65 et 69 ans, les trois quarts des ménages sont propriétaires ou en cours d'accession. Au-delà de ces âges la courbe ascendante du taux de propriétaires s'inverse et, à partir de 70 ans, le taux baisse assez rapidement pour n'être plus que de 64% à 80 ans et plus, soit à peu près la situation des 45-49 ans.

Après avoir atteint un creux entre 65 et 69 ans, à 21%, la proportion de locataires remonte ensuite, pour atteindre près de 28% au-delà de 80 ans. Aux âges les plus élevés, le rapport entre les locataires du secteur privé et ceux du parc social s'inverse au profit de ce dernier.

L'inversion de tendance est encore plus claire s'agissant de la taille des logements (tableau 9). En effet, exprimée en nombre de pièces, celle-ci atteint son maximum pour les ménages âgés de 45 à 59 ans et décroît ensuite régulièrement. C'est principalement sur les plus grands logements que la différence se fait, puisque la proportion de logements de cinq pièces et plus baisse dès 60 ans, alors que celle des quatre pièces est stable jusqu'à 80 ans et que la part des trois pièces augmente nettement à partir de 60 ans. Les parts respectives des plus petits logements n'augmentent qu'à partir de 70 ans pour les deux pièces et 80 ans pour les studios.

Cet ensemble de différences en matière de types d'habitat, de statut et de taille s'explique par deux phénomènes dont il est difficile de faire la part :

- D'abord un effet de génération qui résulte du fait que les ménages les plus âgés ne sont pas ceux qui ont profité à plein de grandes vagues d'accession à la propriété en maison individuelle des années 1970 et de l'agrandissement continu de la taille moyenne de ces maisons au cours des années 1980 et 1990,
- Ensuite un effet d'ajustement des conditions de logement lié à l'âge, résultant des mobilités résidentielles des ménages les plus âgés, vers des localisations plus urbaines, des logements collectifs plus petits et même les statuts locatifs. Nous y reviendrons.

2. UN REGARD SUR LES MENAGES AGES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

Un peu moins de 13% des ménages âgés de 60 ans et plus vivaient dans le parc locatif social en 2002, ce qui représente un peu plus d'un million de ménages, soit près d'un logement social sur quatre (24,1%) (tableau 10).

Ce taux n'a pas augmenté au cours des dix années précédentes, puisqu'en 1992, 25,2% des locataires du parc social avaient déjà plus de 60 ans. En revanche, la composition de cette population de locataires âgés a été nettement transformée et indique une tendance importante pour l'avenir, puisque c'est aux âges intermédiaires qu'elle a le plus augmenté. Alors qu'en 1992, un petit tiers des locataires âgés étaient septuagénaires, ils représentent aujourd'hui 40% de l'ensemble. Le nombre de ménages de plus de 70 ans locataires du parc social est ainsi passé, en dix ans, de 527 000 à 630 000.

Ces observations reflètent à la fois le vieillissement sur place d'une partie des locataires et l'arrivée de nouveaux ménages âgés dans le parc social (20% des locataires âgés sont entrés dans leur logement depuis moins de quatre ans) ; elles indiquent également la perspective d'un accroissement sensible de la population âgée de 80 ans et plus au cours des prochaines années.

Près de la moitié (48%) de ces locataires âgés sont des femmes vivant seules, un sur dix sont des hommes seuls et 34% sont des couples, le plus souvent sans enfants. Les personnes vivant seules sont donc surreprésentées dans le parc social par rapport à ce que l'on observe chez les

ménages âgés des autres statuts. La part des ménages à bas revenus atteint 16%, auxquels s'ajoutent 30% de ménages modestes. A titre de comparaisons, ces taux atteignent tous les deux 23% chez les locataires du parc social âgés de moins de 60 ans ; il a donc une légère sous-représentation de la pauvreté chez les locataires âgés.

A l'image de la localisation de l'ensemble du parc locatif social, les ménages âgés qui y vivent sont beaucoup plus urbains que la moyenne. En effet, un sur quatre habite en région parisienne (26% de l'ensemble du parc) ; 35% dans les grandes villes de plus de 100 000 habitants (même proportion que pour l'ensemble) et 25% dans les autres agglomérations de plus de 10 000 habitants (24% pour l'ensemble).

Ces locataires âgés vivent dans les logements qui sont plutôt plus anciens que la moyenne (tableau 11) et ils sont nettement sous-représentés dans le parc le plus récent. On observe notamment une présence importante des ménages âgés de 60 à 74 ans dans le parc mis en service dans l'immédiat après guerre et surtout entre 1962 et 1974, c'est-à-dire principalement le parc des grands ensembles. Ceux qui sont âgés de 75 ans et plus vivent plus souvent dans des logements produits juste après, entre 1975 et 1982, et dans une moindre mesure au cours des années 1980. Ces situations ont à voir avec l'ancienneté d'occupation des logements.

En effet, près de 60% des ménages âgés sont présents dans leur logement depuis au moins 12 ans, alors que ce n'est le cas que d'un ménage âgé de moins de 60 ans sur cinq (tableau 12). Plus les logements sont anciens, plus la part de ces locataires présents de longue date est élevée. La moitié des ménages âgés vivant dans des logements construits entre 1949 et 1961 sont entrés dans les lieux avant 1974. Pour le parc moins ancien, c'est environ un tiers des locataires qui y sont entrés à l'époque de la mise en service des logements. Les proportions augmentent évidemment pour le parc le plus récent.

Le parc social occupé par les ménages âgés est composé de logements plutôt petits (tableau 13), puisque 31% sont des studios et des deux pièces, alors que ceux-ci ne constituent que 23% de l'ensemble. Cette caractéristique concerne tout particulièrement les plus âgés, puisque 48% des octogénaires vivent dans des petits logements⁷, alors que 80% des sexagénaires habitent dans trois pièces ou plus. De fait, c'est entre 60 et 74 ans que l'on rencontre les plus forts taux de sous-peuplement des logements locatifs sociaux (tableau 14) : 28% des logements occupés par des ménages de 70 à 74 ans sont en situation de sous-peuplement accentué ou très accentué (ce taux est de 18% entre 45 et 59 ans et de 7% avant 45 ans).

Au total, en 2002, 224 500 logements locatifs sociaux étaient en situation de sous-occupation accentuée avec un ménage âgé, ce qui représentaient 39% de l'ensemble de la sous-occupation accentuée et 5,3% de l'ensemble du parc⁸. A titre de comparaison, le taux de sous-peuplement accentué des ménages âgés dans le parc locatif privé était, à la même date, de 25%, et, chez les propriétaires occupants, de 70%.

3. LA MOBILITE RESIDENTIELLE DES MENAGES AGES : UN INDICE DE LEUR IMPLICATION DANS LES MARCHES DU LOGEMENT

⁷ Plus de la moitié de ces octogénaires vivant dans des petits logements y sont entrés au cours de dix dernières années, ce qui indique un probable emménagement d'adaptation.

⁸ Il y avait en 2002, dans le parc social, 576 500 logements en sous-peuplement accentué, dont 224 500 occupés par des ménages âgés.

Le constat est connu : plus l'âge avance, moins on est mobile⁹ (graphique 1). Entre 60 et 64 ans à peine 14% des ménages ont emménagé depuis quatre ans ou moins ; au-delà de 75 ans, ce chiffre descend à 7%. Une observation plus fine montre cependant un léger pic à 59 et 60 ans, avec des taux d'emménagés récents de 17 et 18%, ce qui indique un léger surcroît de la propension à déménager au moment précis du passage à la retraite. Dès 61 ans, on retrouve la tendance à la baisse de la mobilité avec l'âge.

Les personnes âgées étant très peu mobiles, elles ne constituent pas un acteur significatif des marchés immobiliers. Deux résultats tirés de l'analyse de l'enquête logement conduisent cependant à nuancer cette remarque.

- Il faut d'abord insister sur le fait que le nombre de ménages âgés croissant à un rythme élevé, un taux moyen d'emménagés récents de 10% représente environ 200 000 déménagements par an au début des années 2000. Si on fait l'hypothèse, retenue par l'Insee, d'un accroissement de 67% de la population âgée de 60 ans et plus entre 2000 et 2030, le nombre de déménagements de ménages âgés atteindrait à ce terme environ 330 000 unités par an, soit un chiffre supérieur à celui de la construction neuve moyenne annuelle des années quatre-vingt-dix ;
- Il faut ensuite souligner que les mobilités des ménages âgés ne sont pas les mêmes que celles des ménages plus jeunes et qu'elles contribuent (et contribueront de plus en plus) à alimenter le marché du logement de façon particulière. En effet, même en nombres limités, les mobilités des ménages âgés ont presque toujours pour conséquence la remise sur le marché d'un logement de type familial (souvent une maison individuelle). C'est, par exemple, le constat que font les notaires parisiens lorsqu'ils observent qu'un peu plus d'un logement sur cinq vendu en Ile-de-France provient d'un retraité (alors que ceux-ci ne constituent que 9% des acquéreurs) et que 37% de ces logements sont des maisons individuelles (lesquelles ne représentent que 29% de l'ensemble des ventes)¹⁰.

L'analyse de la mobilité met clairement en avant la différenciation entre les deux grandes phases de la vie résidentielle des retraités (tableau 15) :

- La première, qui suit de près la retraite et se prolonge à peu près jusqu'à 74 ans, pendant laquelle près de la moitié des mobilités reste liée à l'accession à la propriété : 48% des emménagés récents sont propriétaires de leur nouveau logement, dont un peu plus des deux tiers sans s'endetter, c'est-à-dire en achetant au comptant ou en récupérant comme résidence principale un logement qu'ils possédaient déjà. Ils sont déjà talonnés par les locataires, puisque dès cette tranche d'âges, 47% des emménagés récents sont locataires de leur résidence principale, se partageant également entre le secteur social et le secteur locatif privé. Dès cette tranche d'âge, plus de la moitié des mobilités se fait vers un logement collectif (57%).
- La seconde phase, celle de la vieillesse, est marquée par la nette domination des statuts locatifs qui représentent les deux tiers des emménagements. Les personnes âgées, après 75 ans, constituent donc une clientèle significative pour les secteurs locatifs, mais à condition

⁹ Les analyses présentées ici sont tirées d'une étude menée dans le cadre du séminaire « Patrimoine immobilier et retraite » organisé par le PUCA en 2004 et 2005. On en trouvera une présentation plus détaillée dans : Driant J.-C. « La mobilité des personnes âgées dans le marché du logement : une approche dynamique », dans Bonvalet C., Drosso F., Benguigui F. et Hyun M. (ed.) *Viellissement et logement : stratégies résidentielles et patrimoniales*, La Documentation française, 2007, pp. 251-270

¹⁰ Voir à ce sujet : Chavret M. (2004) « Vendeurs et acquéreurs retraités en Ile-de-France en 2003 », communication au séminaire Patrimoine immobilier et retraites, PUCA, 7 juin 2004.

que ceux-ci offrent des logements de taille suffisante. En effet, même si l'essentiel des ajustements liés à l'âge se fait par rétrécissement de la taille du logement (environ 60% des nouveaux locataires âgés ont un logement plus petit que le précédent, contre 25% plus grand), ils n'en choisissent pas pour autant des studios (seuls 13% des ménages âgés emménagés récents vivent dans une seule pièce, pour l'essentiel lorsqu'ils sont en logement foyer), mais plutôt des appartements de trois ou quatre pièces (50%). Entre 75 et 85 ans, 71% des emménagements se font en collectif ; ce taux atteint 83% au-delà de 85 ans.

Ce retour à la location au grand âge entretient évidemment des relations avec les choix de localisation résidentielle. En effet, alors que les mobilités de la quarantaine et de la cinquantaine sont encore très majoritairement orientées vers le périurbain, celles des personnes âgées s'avèrent plus complexes (tableau 16). Une fois de plus, on peut mettre en évidence un phasage des mobilités. Avant 75 ans, les déménagements ne modifient pas sensiblement les grandes caractéristiques de localisation résidentielle : les mobilités semblent plutôt destinées à adapter le logement tout en préservant les caractéristiques de son environnement. A partir de 75 ans, les données changent et montrent un net tropisme urbain (hors Paris, toujours aussi peu attractif pour les mobiles) : on observe, en effet, une perte des communes rurales et de l'agglomération parisienne au profit des autres villes, quelle que soit leur taille. Plus avant, au-delà de 85 ans, ce sont nettement les grandes et très grandes villes qui prennent le pas.

Le marché immobilier des retraités et du grand âge est donc loin d'être neutre géographiquement. L'enquête logement ne permet cependant pas de prendre toute la mesure de cette sélectivité spatiale. En effet, la catégorie statistique de « résidence principale » masque une partie des comportements résidentiels des ménages âgés, notamment en matière de résidence secondaire, voire de double résidence lorsqu'il devient difficile de distinguer ce qui relève de chacune des deux catégories. Il ne faut pas négliger l'hypothèse selon laquelle une partie des mobilités décrites ci-dessus au cours des années qui suivent le passage à la retraite ne soit en fait que le résultat d'inversions du rapport entre la résidence principale occupée aux âges actifs qui deviendrait un pied à terre à proximité des proches, et l'ancienne résidence secondaire qui est désormais habitée plus de la moitié de l'année. Dans tous les cas, ces arbitrages résidentiels des retraités produisent des effets spatiaux importants et peuvent contribuer, notamment dans les grandes villes, à entretenir le mythe de l'existence d'un réservoir de logements vacants potentiellement disponibles pour d'autres ménages, alors qu'il s'agit, en réalité, de logements à occupation réelle, mais sporadique.

4. CONCLUSION

Les personnes âgées de plus de 60 ans constituent un groupe dont l'hétérogénéité ira croissant au fur et à mesure de l'allongement de la durée de la vie dont rien n'indique aujourd'hui le ralentissement. Cette diversité se reflète dans des comportements résidentiels qui mobilisent toute la gamme de l'offre de logements, tant sous l'effet des mobilités que de la multi-résidentialité.

L'accroissement attendu de cette population se traduira donc par une augmentation de la pression de sa demande sur le marché du logement ; il contribue donc, à plusieurs titres, à la hausse globale des besoins, tant au présent qu'au futur¹¹.

¹¹ Batsch L. et al. (2006) « Demande de logement : la réalité du choc sociologique », *L'Observateur de l'immobilier*, Hors-série, novembre 2006, 93p.

Dans ce cadre général, deux tendances majeures méritent d'être soulignées et d'interpeller les acteurs de l'offre, notamment sociale.

Ce sont d'abord les transformations en cours de la pyramide des âges des « seniors », qui va voir croître au même moment les parts respectives des deux groupes extrêmes : les jeunes retraités issus du baby-boom et les octogénaires, ce qui soulignera encore plus qu'aujourd'hui la diversité des besoins correspondants et renforcera leurs composantes urbaines et locatives.

Ce sont également les perspectives portant sur la solvabilité des populations âgées qui peuvent faire craindre une baisse relative de la part des ménages âgés les plus aisés et une augmentation proportionnelle de la pression sur le parc locatif social, tant sous l'effet du vieillissement de ses locataires actuels, que sous celui d'une demande nouvelle, encore mal identifiée par les bailleurs, mais dont tout indique qu'elle se développe déjà.

Tableau 1 : Répartition de ménages en fonction de l'âge de la personne de référence en 2002

	<i>Nombre</i>	<i>% de l'ensemble des ménages</i>	<i>Répartition des ménages âgés</i>
Jusqu'à 44 ans	9 944 904	40,6%	
De 45 à 59 ans	6 632 375	27,0%	
De 60 à 64 ans	1 591 142	6,5%	20,0%
De 65 à 69 ans	1 622 827	6,6%	20,4%
De 70 à 74 ans	1 686 430	6,9%	21,2%
De 75 à 79 ans	1 521 517	6,2%	19,1%
80 ans et plus	1 525 984	6,2%	19,2%
Total	24 525 179	100,00%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 2 : Structure des ménages en fonction de l'âge de la personne de référence en 2002

	<i>Personnes vivant seules</i>	<i>Autres ménages sans famille</i>	<i>Familles monoparentales</i>	<i>Couples sans enfants</i>	<i>Couples avec enfants</i>	<i>Ensemble</i>
Jusqu'à 44 ans	26,1%	2,3%	9,6%	14,7%	47,3%	100,0%
De 45 à 59 ans	20,4%	2,9%	8,5%	29,8%	38,4%	100,0%
De 60 à 64 ans	29,8%	4,8%	1,1%	56,7%	7,7%	100,0%
De 65 à 69 ans	32,8%	4,6%	0,3%	59,4%	2,9%	100,0%
De 70 à 74 ans	43,1%	5,0%	0,1%	51,0%	0,8%	100,0%
De 75 à 79 ans	52,2%	4,5%	0,0%	42,9%	0,5%	100,0%
80 ans et plus	63,4%	6,3%	0,0%	30,3%	0,0%	100,0%
Ensemble des ménages	30,4%	3,3%	6,3%	29,7%	30,3%	100,0%
Ménages âgés	44,0%	5,0%	0,3%	48,3%	2,4%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 3 : Structure des ménages âgés selon l'âge et le sexe de la personne de référence en 2002

	<i>Homme</i>	<i>Femme</i>	<i>Ensemble</i>
Personnes vivant seules	10,1%	33,8%	44,0%
Autres ménages sans famille	1,1%	3,9%	5,0%
Familles monoparentales	0,1%	0,1%	0,3%
Couples sans enfants	48,3%	0,0%	48,3%
Couples avec enfants	2,4%	0,0%	2,4%
Total	62,1%	37,9%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 4 : Nombre de personnes des ménages selon l'âge de la personne de référence en 2002

	<i>Une personne</i>	<i>Deux personnes</i>	<i>Trois personnes</i>	<i>Quatre personnes et plus</i>	<i>Total</i>
Jusqu'à 44 ans	26,1%	20,7%	18,6%	34,6%	100,0%
De 45 à 59 ans	20,4%	32,4%	21,5%	25,7%	100,0%
De 60 à 64 ans	29,8%	53,7%	10,7%	5,8%	100,0%
De 65 à 69 ans	32,8%	56,3%	7,7%	3,2%	100,0%
De 70 à 74 ans	43,1%	50,5%	5,0%	1,5%	100,0%
De 75 à 79 ans	52,2%	43,8%	3,2%	0,8%	100,0%
80 ans et plus	63,4%	33,9%	2,4%	0,3%	100,0%
Ensemble des ménages	30,4%	32,7%	15,2%	21,7%	100,0%
Ménages âgés	44,0%	47,8%	5,9%	2,3%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 5 : Répartition des ménages âgés par quintiles de niveau de vie selon l'âge de la personne de référence en 2002

	<i>Quintile inférieur</i>	2	3	4	<i>Quintile supérieur</i>	<i>Ensemble</i>
De 60 à 64 ans	15,0%	20,1%	21,0%	19,5%	24,4%	100,0%
De 65 à 69 ans	17,3%	23,1%	21,6%	19,2%	18,7%	100,0%
De 70 à 74 ans	20,9%	25,9%	19,5%	16,8%	16,8%	100,0%
De 75 à 79 ans	23,8%	27,7%	18,7%	14,5%	15,3%	100,0%
80 ans et plus	29,6%	26,5%	17,6%	14,1%	12,2%	100,0%
Total	21,2%	24,6%	19,7%	16,9%	17,6%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 6 : Lieu de résidence des ménages selon l'âge de la personne de référence en 2002

	<i>Communes rurales</i>	<i>Unités urbaines de moins de 10 000 habitants</i>	<i>Unités urbaines de 10 000 à 50 000 habitants</i>	<i>Unités urbaines de 50 000 à 200 000 habitants</i>	<i>Unités urbaines de plus de 200 000 habitants</i>	<i>Unité urbaine de Paris</i>	<i>Total</i>
Jusqu'à 44 ans	19,7%	10,1%	11,2%	13,3%	25,8%	19,9%	100,0%
De 45 à 59 ans	23,9%	11,8%	11,3%	12,2%	23,0%	17,8%	100,0%
De 60 à 64 ans	24,3%	12,0%	12,0%	13,1%	22,7%	15,9%	100,0%
De 65 à 69 ans	27,8%	12,2%	12,5%	12,4%	22,6%	12,5%	100,0%
De 70 à 74 ans	27,5%	11,3%	12,2%	13,3%	22,1%	13,7%	100,0%
De 75 à 79 ans	29,1%	11,7%	12,5%	12,6%	21,3%	12,9%	100,0%
80 ans et plus	25,4%	12,5%	12,1%	14,3%	23,4%	12,3%	100,0%
Ensemble des ménages	23,1%	11,2%	11,6%	13,0%	23,9%	17,2%	100,0%
Ménages âgés	26,8%	11,9%	12,2%	13,2%	22,4%	13,5%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 7 : Type de logement des ménages selon l'âge de la personne de référence en 2002

	<i>Maison individuelle</i>	<i>Appartement en collectif</i>	<i>Total</i>
Jusqu'à 44 ans	44,6%	55,4%	100,0%
De 45 à 59 ans	64,4%	35,6%	100,0%
De 60 à 64 ans	65,7%	34,3%	100,0%
De 65 à 69 ans	69,7%	30,3%	100,0%
De 70 à 74 ans	66,5%	33,5%	100,0%
De 75 à 79 ans	65,7%	34,3%	100,0%
80 ans et plus	59,0%	41,0%	100,0%
Ensemble des ménages	56,7%	43,3%	100,0%
Ménages âgés	65,4%	34,6%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 8 : Statut d'occupation des ménages selon l'âge de la personne de référence en 2002

	<i>Accédants à la propriété</i>		<i>Locataires</i>		<i>Autres statuts</i>	<i>Total</i>
	<i>Propriétaires</i>	<i>Locataires secteur social</i>	<i>Locataires secteur privé</i>			
Jusqu'à 44 ans	6,7%	30,2%	21,9%	32,8%	8,3%	100,0%
De 45 à 59 ans	38,3%	27,7%	15,5%	14,5%	4,1%	100,0%
De 60 à 64 ans	64,1%	10,0%	12,5%	10,1%	3,2%	100,0%
De 65 à 69 ans	69,7%	5,9%	11,7%	9,2%	3,6%	100,0%
De 70 à 74 ans	70,6%	2,2%	13,5%	9,6%	4,0%	100,0%
De 75 à 79 ans	69,3%	0,5%	11,8%	12,0%	6,5%	100,0%
80 ans et plus	63,8%	0,2%	14,6%	13,3%	8,1%	100,0%
Ensemble des ménages	35,0%	21,0%	17,3%	20,7%	6,1%	100,0%
Ménages âgés	67,6%	3,8%	12,8%	10,8%	5,0%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 9 : Nombre de pièce des résidences principales selon l'âge des personnes de référence en 2002

	<i>Une pièce</i>	<i>Deux pièces</i>	<i>Trois pièces</i>	<i>Quatre pièces</i>	<i>Cinq pièces et plus</i>	<i>Total</i>	<i>Nombre moyen de pièces</i>
Jusqu'à 44 ans	10,2%	16,8%	23,1%	22,9%	27,1%	100,0%	3,58
De 45 à 59 ans	2,8%	7,5%	17,1%	27,4%	45,2%	100,0%	4,43
De 60 à 64 ans	3,2%	8,6%	19,6%	26,1%	42,5%	100,0%	4,36
De 65 à 69 ans	1,9%	8,6%	20,9%	27,7%	41,0%	100,0%	4,31
De 70 à 74 ans	2,1%	10,6%	25,0%	26,4%	35,9%	100,0%	4,15
De 75 à 79 ans	3,2%	11,2%	26,2%	27,4%	32,0%	100,0%	4,01
80 ans et plus	7,2%	14,5%	28,6%	23,9%	25,8%	100,0%	3,68
Ensemble des ménages	6,0%	12,3%	21,8%	25,2%	34,7%	100,0%	3,98
Ménages âgés	3,4%	10,6%	24,0%	26,3%	35,6%	100,0%	4,11

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 10 : Répartition de ménages âgés dans le parc social selon leur âge en 1992 et 2002

	1992	2002
Nombre de ménages âgés dans le parc social	964 968	1 019 071
Proportion de ménages âgés parmi les locataires du parc social	25,6%	24,1%
Répartition par âge des locataires âgés du parc social		
De 60 à 64 ans	24,5%	19,5%
De 65 à 69 ans	20,8%	18,6%
De 70 à 74 ans	18,1%	22,4%
De 75 à 79 ans	14,5%	17,6%
80 ans et plus	22,0%	21,9%
Total	100,0%	100,0%

Source : INSEE – Enquêtes logement 1992 et 2002

Tableau 11 : Epoque de construction des logements locatifs sociaux selon l'âge des ménages en 2002

	<i>Jusqu'à 1948</i>	<i>1949-1961</i>	<i>1962-1974</i>	<i>1975-1981</i>	<i>1982-1989</i>	<i>1990-1998</i>	<i>1999-2001</i>	<i>Total</i>
Jusqu'à 44 ans	7,8%	14,4%	32,5%	13,2%	11,1%	15,6%	5,5%	100,0%
De 45 à 59 ans	8,3%	16,2%	38,3%	14,9%	12,0%	8,4%	1,9%	100,0%
De 60 à 64 ans	11,8%	18,0%	40,2%	15,9%	5,5%	6,1%	2,4%	100,0%
De 65 à 69 ans	9,2%	24,1%	40,6%	13,6%	6,8%	4,5%	1,2%	100,0%
De 70 à 74 ans	4,1%	24,6%	38,0%	15,9%	8,8%	6,3%	2,3%	100,0%
De 75 à 79 ans	8,2%	28,1%	27,7%	18,6%	8,8%	7,1%	1,5%	100,0%
80 ans et plus	9,3%	16,6%	30,1%	25,2%	11,8%	6,1%	0,8%	100,0%
Ensemble des ménages	8,0%	16,7%	34,6%	14,8%	10,7%	11,5%	3,7%	100,0%
Ménages âgés	8,4%	22,1%	35,4%	18,0%	8,5%	6,0%	1,6%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 12 : Ancienneté des locataires âgés du parc social selon l'époque d'achèvement des immeubles en 2002

	<i>Jusqu'à 1948</i>	<i>1949-1961</i>	<i>1962-1974</i>	<i>1975-1981</i>	<i>1982-1989</i>	<i>1990-1998</i>	<i>1999-2001</i>	<i>Total</i>
Moins d'un an	2,5%	1,1%	5,3%	6,0%	9,0%	3,8%	41,3%	5,1%
De un an à moins de 4 ans	3,1%	8,1%	12,2%	16,0%	24,2%	32,8%	58,7%	14,3%
De 4 ans à moins de 8 ans	13,4%	5,9%	10,6%	11,9%	11,7%	45,8%		12,1%
De 8 ans à moins de 12 ans	7,6%	6,9%	8,5%	15,9%	10,7%	17,6%		10,0%
Plus de 12 ans	73,5%	77,9%	63,4%	50,1%	44,3%			58,6%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 13 : Nombre de pièces des logements sociaux occupés par les ménages âgés selon leur âge en 2002

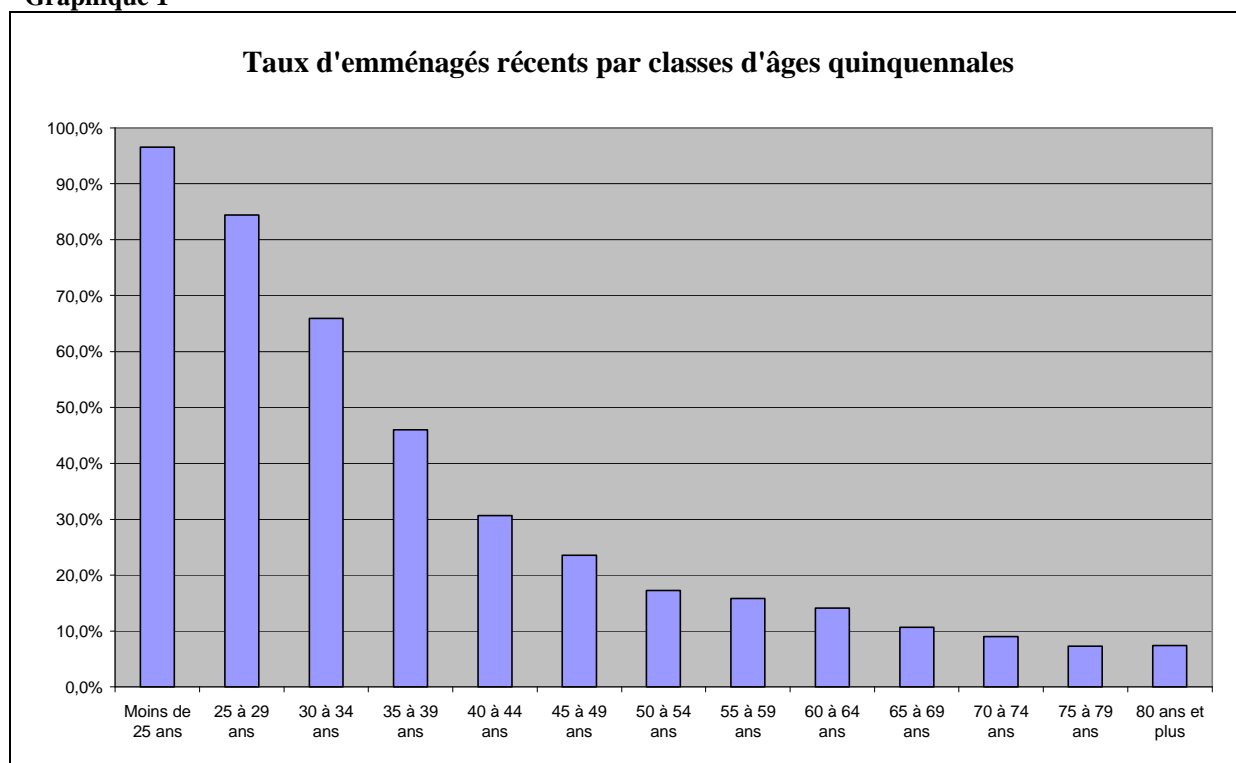
	<i>Une pièce</i>	<i>Deux pièces</i>	<i>Trois pièces</i>	<i>Quatre pièces</i>	<i>Cinq pièces et plus</i>	<i>Total</i>
De 60 à 64 ans	6,3%	15,9%	34,0%	31,3%	12,5%	100,0%
De 65 à 69 ans	5,9%	15,2%	38,9%	28,8%	11,1%	100,0%
De 70 à 74 ans	8,1%	23,0%	36,5%	20,8%	11,6%	100,0%
De 75 à 79 ans	11,9%	19,0%	43,0%	20,2%	6,0%	100,0%
80 ans et plus	26,1%	21,8%	38,1%	12,1%	1,9%	100,0%
Ménages âgés	12,0%	19,2%	37,9%	22,3%	8,6%	100,0%
Ensemble des ménages	6,1%	16,6%	35,6%	30,0%	11,7%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 14 : Indice de peuplement des ménages locataires du parc social selon l'âge des personnes de référence

	<i>Sous-peuplement très accentué</i>	<i>Sous-peuplement accentué</i>	<i>Sous-peuplement modéré</i>	<i>Peuplement normal</i>	<i>Surpeuplement modéré</i>	<i>Surpeuplement accentué</i>	<i>Total</i>
Jusqu'à 44 ans	1,0%	6,5%	25,9%	41,9%	23,1%	1,6%	100,0%
De 45 à 59 ans	3,5%	14,8%	27,8%	32,6%	17,4%	3,9%	100,0%
De 60 à 64 ans	5,9%	19,2%	34,8%	26,4%	12,4%	1,3%	100,0%
De 65 à 69 ans	5,6%	20,3%	39,3%	24,3%	9,0%	1,5%	100,0%
De 70 à 74 ans	7,6%	20,5%	30,1%	37,6%	3,8%	0,3%	100,0%
De 75 à 79 ans	6,0%	14,0%	42,7%	31,7%	5,2%	0,4%	100,0%
80 ans et plus	1,6%	9,7%	37,7%	46,2%	4,5%	0,4%	100,0%
Ensemble des ménages	2,6%	11,0%	28,9%	37,7%	17,8%	1,9%	100,0%
Ménages âgés	5,3%	16,7%	36,6%	33,8%	6,8%	0,8%	100,0%

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Graphique 1

Source : Insee – Enquête logement 2002

Taux d'emménagés récents : proportion de ménages ayant emménagé au cours des quatre dernières années.

Tableau 15 : Statut d'occupation des ménages âgés selon l'âge de la personne de référence et la mobilité* en 2002

	<i>Ensemble des ménages âgés</i>				<i>Emménagés récents</i>			
	<i>60-74 ans</i>	<i>75-84 ans</i>	<i>85 ans et plus</i>	<i>Ensemble</i>	<i>60-74 ans</i>	<i>75-84 ans</i>	<i>85 ans et plus</i>	<i>Ensemble</i>
Propriétaires non accédants	68,2%	68,6%	58,5%	67,6%	34,5%	26,0%	15,4%	31,4%
Accédants à la propriété	6,0%	0,4%	0,1%	3,8%	13,3%	1,5%	1,9%	9,9%
Locataires du parc social	12,6%	12,9%	14,2%	12,8%	22,6%	31,4%	35,2%	25,4%
Locataires du parc privé	9,6%	11,8%	15,9%	10,8%	24,1%	32,6%	38,8%	27,0%
Autres statuts	3,6%	6,2%	11,3%	5,0%	5,0%	7,0%	8,8%	5,7%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Insee – Enquête logement 2002

* Les ménages « emménagés récents » sont ceux ayant emménagé au cours des quatre dernières années.

Tableau 16 : Localisation résidentielle des ménages âgés selon leur mobilité* et l'âge de la personne de référence (2002)

	60 à 74 ans		75 à 84 ans		85 ans et plus	
	Immobiles	Emménagés récents	Immobiles	Emménagés récents	Immobiles	Emménagés récents
Communes rurales	27,2%	24,9%	31,3%	22,1%	27,1%	12,2%
AU de moins de 50 000 habitants	9,0%	8,5%	9,7%	13,7%	9,2%	ns
AU de 50 000 à moins de 200 000 habitants	15,0%	14,7%	13,9%	17,6%	15,3%	15,1%
AU de 200 000 à moins de 500 000 habitants	15,0%	17,6%	13,6%	17,5%	15,1%	26,8%
AU de 500 000 à moins de 10 millions d'habitants	17,6%	19,6%	17,0%	17,9%	17,1%	25,3%
AU de Paris	16,2%	14,7%	14,5%	11,3%	16,1%	13,1%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,00%

AU : Aires urbaines

Source : Insee – Enquête logement 2002

* Les ménages « emménagés récents » sont ceux ayant emménagé au cours des quatre dernières années.

Exemple de lecture du tableau : entre 75 et 84 ans, 31,3% des ménages âgés n'ayant pas déménagé depuis quatre ans (« immobiles ») vivent dans une commune rurale. Ce taux n'est que de 22,1% pour ceux ayant déménagé récemment.