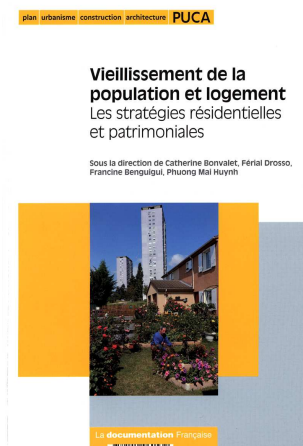


La mobilité des personnes âgées dans le marché du logement

Une approche dynamique à l'aide de l'enquête logement de 2002

Jean-Claude DRIANT,
CRETEIL - Institut d'Urbanisme de Paris (Université Paris 12)



Article publié dans :

Bonvalet C., Drosso F., Benguigui F., Huynh M. (2007) *Viellissement de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*. La Documentation française, pp. 247-266

[Résumé]

L'analyse de la mobilité résidentielle récente des personnes âgées de plus de 60 ans à partir des résultats de l'enquête logement de l'INSEE de 2002 met en relief un clivage important entre la mobilité des « jeunes retraités » qui les conduit majoritairement vers la propriété, la maison individuelle et les communes rurales ou périurbaines et celle des déménagements liés au vieillissement et au veuvage, au-delà de 75 ans, beaucoup moins nombreuses, mais qui conduisent principalement les ménages vers les secteurs locatifs et les communes urbaines.

L'une des façons d'aborder le rôle et la position d'une catégorie de ménages dans les mécanismes de fonctionnement des marchés du logement est d'analyser les mobilités résidentielles de ces ménages. En effet, ces analyses portent en elles un potentiel de connaissance que l'on peut résumer en au moins trois dimensions :

- D'abord celle de la comparaison des deux extrémités d'une séquence de mobilité, permettant d'identifier et de qualifier le déménagement opéré en mettant en relation la situation antérieure avec celle du point d'arrivée ;
- Ensuite celle de la contribution de ces mobilités à l'offre globale de logements libres sur le marché considéré. Souvent présentées en termes d'étude de chaînes de vacances, ces analyses reposent sur des dispositifs méthodologiques très spécifiques¹ ;
- Enfin, celle de l'influence de ces mobilités sur les processus de mutation des configurations habitats-habitants, sous l'effet des mécanismes de réoccupation et de modification des profils

¹ Voir à ce sujet les travaux de l'OLAP, notamment dans le cadre des démarches mises en œuvre à Rennes ou dans la métropole d'Aix-Marseille.

socio-économiques d'occupation du parc en un lieu donné (processus de valorisation ou de dévalorisation, gentrification, paupérisation...)².

La présente communication concentrera le propos sur la première de ces dimensions en décrivant les principales caractéristiques des mobilités résidentielles des ménages dont la personne de référence était âgée de 60 ans et plus au moment de la dernière enquête logement de l'INSEE³.

Nous avons extrait de l'échantillon de l'enquête logement les ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans et plus, puis distingué parmi eux ceux qui étaient « emménagés récents », c'est-à-dire 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. Il s'agit donc d'une acception assez large de la mobilité résidentielle, puisque la période de prise en compte est de quatre ans, alors que d'autres travaux, reposant sur des échantillons plus ciblés sur les ménages mobiles⁴, reposent sur des périodes d'un an. Ce choix méthodologique se justifie principalement par la conjonction d'une faible mobilité des personnes âgées avec la taille de l'échantillon de l'enquête logement.

La nature de la source, une enquête auprès des ménages, limite le propos à ceux qui résidaient, au début de 2002, dans un logement ordinaire occupé comme résidence principale. Les mobilités enregistrées excluent donc tous les déménagements vers des maisons de retraite ou des structures de type hospitalier. Cette caractéristique présente l'avantage de concentrer le propos sur le marché du logement ; en revanche, elle conduit à éluder certaines des mobilités de fin de vie et très probablement à minorer la présence des personnes les plus âgées parmi les emménagés récents.

Le choix de construction de l'échantillon analysé est de ne retenir que le critère de l'âge, considérant comme implicite la situation de retraité (de fait, près de 95% des personnes de référence âgées de 60 ans et plus sont retraitées ou inactives). Nous avons retenu les ménages dont la personne de référence était âgée de 60 ans et plus. Selon les tableaux et les analyses, nous avons travaillé avec des classes d'âges quinquennales ou 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 âgés dont la personne de référence a 85 ans et plus.

1. Caractéristiques des ménages âgés emménagés récents

Toutes les analyses démographiques de la mobilité résidentielle constatent que le taux d'emménagé récent (part des emménagés récents au sein de l'ensemble des ménages) décroît régulièrement avec l'âge. En effet, alors que le taux global lors de l'enquête de 2002 dépassait à peine 32%, il n'était que de 9,75% pour les ménages âgés. L'analyse par classes d'âges quinquennales en fournit une illustration simple (graphique 1)

Le premier résultat de notre analyse est que le passage vers les âges où la situation de retraité retraite devient majoritaire ne se traduit pas de façon significative par un accroissement de la mobilité résidentielle. Un grossissement de ces données montre toutefois que les âges environnant l'âge légal

² Ces mécanismes ont été particulièrement mis en relief en France par les travaux de Jean-Pierre Lévy et ceux de l'OLAP.

³ L'enquête Logement s'est déroulée entre décembre 2001 et février 2002. Elle porte sur un échantillon de 45 000 logements et 32 000 ménages ; elle fait suite à une série d'enquêtes réalisées tous les quatre ou cinq ans et dont la première remonte à 1955. Le champ de l'enquête est constitué par les seuls logements ordinaires. Sont de ce fait hors champ les logements collectifs tels que foyers et maisons de retraites, internats ou casernes, ou les habitations mobiles.

⁴ Principalement les enquêtes mobilité de l'OLAP qui reposent sur des échantillons de ménages mobiles construits à l'aide des fichiers d'ouverture de compteur d'EDF.

majoritaire de la retraite donnent lieu à une légère remontée du taux d'emménagés récents, la situation reprenant son cours normal à partir de 61 ans (graphique 2).

Finalement, un regard très ciblé sur les trois groupes de ménages âgés indique une très légère remontée de la mobilité au-delà de 84 ans (tableau 1), dont il nous faudra comprendre les particularités. Au total, un peu plus de 775 000 ménages de plus de 60 ans sont emménagés récents. C'est sur eux que portera l'essentiel de notre attention.

Malgré la légère remontée de la mobilité aux âges les plus élevés, les emménagés récents sont, en moyenne, plus jeunes que les ménages immobiles d'un peu plus de deux ans. Ils se différencient surtout par la composition des ménages. Les emménagés récents sont nettement plus souvent que les autres des personnes vivant seules (53% contre 43%). On peut penser que la situation familiale correspondante, généralement le veuvage, a contribué au déménagement, même si seulement 6,5% des ménages déclarent que le veuvage est le principal motif de leur dernier déménagement (ils sont par ailleurs 13% à justifier leur changement de domicile par une volonté de rapprochement familial et 21% à avoir déménagé pour des raisons liées à leur logement précédent sans préciser lesquelles, le questionnaire ne prévoyant pas de rubrique : « besoin d'un logement plus petit »). A partir de 75 ans, les deux tiers des emménagés récents sont des personnes vivant seules, alors qu'elles ne composent qu'un peu plus de la moitié des ménages immobiles. L'écart sur ces variables s'est creusé dès les âges les plus jeunes (42% de personnes seules parmi les mobiles de moins de 65 ans contre 28% chez les immobiles) et reste à peu près stable jusqu'aux âges élevés, résistant à la relative homogénéisation des situations de vieillesse (il reste 31% de couples au-delà de 80 ans chez les immobiles, alors qu'ils ne constituent plus que 19% des emménagés récents).

La différence entre les deux populations est plus ténue en termes de revenus. Les revenus totaux moyens sont très proches (il n'y a que 3% d'écart entre les emménagés récents et les autres) et la répartition par décile des revenus par unité de consommation (graphique 3) ne fait apparaître que d'assez faibles différences dans les déciles bas (2 et 3). A l'autre extrémité, les emménagés récents sont sensiblement surreprésentés pour les trois déciles supérieurs.

2. Statut d'occupation des ménages âgés et mobilité résidentielle

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 à peu près 75 ans, plus de 70% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

Cette forte prédominance de la propriété masque d'importantes disparités liées à la mobilité résidentielle. La répartition des statuts d'occupation des ménages âgés emménagés récents est radicalement différente de celle des immobiles (tableau 4). En effet, c'est la location qui domine chez les mobiles, avec un emménagé récent âgé sur quatre qui est entré dans un logement du parc social

En raffinant cette structure générale par groupes d'âges, on constate que les statuts locatifs jouent un rôle croissant au fur et à mesure du vieillissement (graphiques 5 et 6). Pour les ménages immobiles (graphique 5), l'accroissement de la part des statuts locatifs au-delà de 75 ans résulte sans doute principalement d'un effet de génération, puisque les plus âgées étaient moins souvent propriétaires que les jeunes retraités d'aujourd'hui.

S'agissant des emménagés récents, il s'agit bien d'un effet de choix résidentiel. La part des statuts locatifs atteint les deux tiers pour ceux qui sont âgés de 75 à 84 ans et près des trois quarts des emménagements au-delà de cet âge. Les parts respectives du parc social et du parc privé évoluent en

proportion, alors que, logiquement, l'accession à la propriété disparaît presque totalement au-delà de 75 ans, la propriété de la résidence principale intervenant soit par transformation d'une résidence secondaire, soit par acquisition sans emprunt. Quant aux autres statuts (principalement le logement à titre gratuit), ils restent présents en faible proportion.

3. Ce que change la mobilité (1) : Les statuts d'occupation

Presque un emménagé récent sur deux n'a pas changé de statut d'occupation lors de son dernier déménagement (tableaux 6 et 7)

Pour près de la moitié d'entre eux, soit un petit quart de l'ensemble des emménagés récents, il s'agit d'un passage d'un logement détenu en propriété à un autre, les autres mouvements étant principalement internes aux deux secteurs locatifs, avec une faible part des mobilités au sein du secteur social, ce qui indique que les mutations d'adaptation restent marginales dans le parc HLM.

Lorsqu'il y a eu changement de statut un mouvement sur deux se fait vers la location et un tiers vers la propriété, le reste concerne les « autres statuts ». Ce résultat confirme l'importance du glissement vers le locatif ; lequel prend un poids croissant avec l'âge, ce que reflète le graphique 7 qui montre que les mouvements vers la propriété ne dominent que jusqu'avant 70 ans et sont nettement supplantés ensuite par les mobilités vers les statuts locatifs (avec d'ailleurs une part croissante de déménagements en provenance de la propriété à partir de 75 ans).

Le tableau 8 affine ces remarques pour les quatre séquences principales. Il confirme les clivages exprimés jusqu'ici en termes de classes d'âges, puisqu'il y a en moyenne plus de six ans d'écart entre les mobiles qui sont allés de la location vers la propriété et ceux qui ont fait le chemin inverse ; il ajoute une différenciation encore plus nette en terme de structure des ménages, puisque 70% des ménages âgés étant passés de la location à la propriété vivent en couple (61% pour ceux ayant déménagés en restant propriétaires), alors que les deux tiers des ménages ayant déménagé vers un logement locatif sont des personnes vivant seules.

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.

Ce clivage est accentué par le revenu, puisqu'on observe que les ménages âgés qui vont vers la propriété ont, quelle que soit leur point de départ, un revenu annuel moyen supérieur à 30 000 €, soit supérieur de 32% à celui de l'ensemble des emménagés récents âgés et de près de 60% à celui des ménages dont la mobilité les a conduits vers la location.

4. Ce que change la mobilité (2) : types et taille des logements

Le tableau 8 montre également que les changements résidentiels analysés en termes de statut d'occupation reflètent des choix nettement différenciés. Sans surprise, plus des quatre cinquièmes des mobilités vers un logement locatif conduisent à un appartement dans un immeuble collectif. Il est intéressant de constater, dans ce contexte, que lorsque le point d'origine est la propriété, le mouvement est majoritairement issu de l'occupation d'une maison individuelle. A l'extrême inverse, les ménages

ayant fait le chemin de la location à la propriété sont beaucoup plus souvent que les autres passés à la maison individuelle, alors qu'ils habitaient majoritairement en collectif.

Plus globalement, 62% des mobilités des ménages âgés mènent à un logement en immeuble collectif. Ce taux n'est que de 57% entre 60 et 74 ans ; il atteint 71% entre 75 et 84 ans et 83% au-delà, ce qui confirme que ces mobilités sont, plus nettement que les autres, un effet du vieillissement.

Si on analyse maintenant la taille des logements avec la variable du nombre de pièces pour les trois principaux statuts d'occupation, on retrouve les clivages déjà évoqués (tableau 9). Un emménagement sur deux s'est traduit par une réduction de la taille du logement occupé ; c'est même le cas, dans une moindre mesure, des ménages actuellement propriétaires. C'est principalement chez les locataires que cette réduction de la taille des logements est la plus significative, quel que soit le secteur locatif.

La décomposition de ces évolutions en fonction des statuts d'occupation permet d'affiner l'analyse en montrant que seuls les locataires du secteur privé qui sont devenus propriétaires de leur résidence principale ont majoritairement agrandi leur logement à cette occasion. Parmi ceux qui sont entrés dans le parc social, ce sont les anciens propriétaires qui ont le plus souvent réduit la taille de leur logement, alors que près du quart des anciens locataires du parc ont augmenté leur nombre de pièces. Observons enfin que parmi les ménages ayant déménagé tout en restant propriétaires, un sur deux a réduit son nombre de pièces, ce qui confirme qu'il existe un marché d'acquisition de logements de taille limitée pour les ménages âgés.

On évoque fréquemment, à propos du parc locatif social, la présence en grand nombre de ménages âgés dans les grands logements. L'examen des résultats de l'enquête logement sur cette variable incite à prendre cette affirmation avec prudence. En effet, s'il existe une légère surreprésentation (tableau 11) des ménages âgés dans les logements de six pièces et plus (lesquels sont, de toute façon, peu nombreux avec moins de 2% du parc), c'est bien dans les logements de une, deux et trois pièces que ces surreprésentations sont les plus importantes. On trouve sans doute dans ce dernier résultat l'effet de la prise en compte des résidences foyer pour personnes âgées au sein du parc social, surtout pour les logements d'une seule pièce à 75 ans et plus.

Au total, 315 000 logements locatifs sociaux sont des logements de quatre pièces et plus occupés par des ménages dont la personne de référence a 60 ans et plus, soit 7,4% du parc et 18% des logements de cette taille (respectivement 2% et 18% pour les logements de cinq pièces et plus). La faible taille des ménages âgés conduit cependant à de forts taux de sous-peuplement à partir de 60 ans (graphique 8).

C'est en effet à partir de 60 ans que le taux de sous-peuplement dépasse 50% des locataires du parc social et c'est entre 60 et 74 ans qu'il est à son maximum, puisqu'il baisse à nouveau dans les tranches supérieures. Cette baisse est liée à une reprise de la mobilité résidentielle des ménages âgés à partir de 55 ans (graphique 9)

5. Ce que change la mobilité (3) : La mobilité géographique

L'enquête logement ne permet pas d'aborder finement la spatialisation des données, surtout lorsqu'il s'agit d'analyser des situations de faible poids quantitatif comme le sont les mobilités des ménages âgés. Nous nous contenterons donc d'observer les grandes lignes des mouvements des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans entre les principales catégories de communes.

Dans un premier temps, on peut constater (tableau 13) que les différences de localisation résidentielle entre les ménages immobiles et les emménagés récents croissent avec l'âge. En effet, entre 60 et 74

ans, les deux types de ménages résident à peu près dans les mêmes proportions dans les différents types de communes. En revanche, au-delà de 75 ans et plus encore après 85 ans, les emménagés récents deviennent significativement moins nombreux dans les communes rurales et, dans une moindre mesure, dans l'aire urbaine de Paris. A l'inverse, les localisations urbaines hors Paris prennent nettement le pas : principalement les villes petites et moyennes jusqu'à 84 ans ; très nettement les plus grandes au-delà (plus d'un emménagés récent sur deux à partir de 85 ans).

Dans un second temps, on peut observer les mouvements accomplis à l'occasion des mobilités récentes, notamment pour se demander si les écarts constatés sont le résultat d'une mobilité vers la ville ou d'une plus forte propension à la mobilité des ménages urbains.

Le tableau 14 fait le point sur ces mouvements, montrant notamment que 61% des mobilités se font entre communes de type identique, dont 27% dans les plus grandes villes. Lorsqu'il y a changement de catégorie de commune, on constate deux grandes catégories de mouvements :

- Ceux qui rapprochent de la ville et des centres, soit en provenance des communes rurales (11,2%), soit pour passer d'une ville petite ou moyenne à une grande ville (3,6%), soit encore en provenance des communes périphériques des grandes villes pour aller vers leur centre (3,1%) ;
- Ceux qui éloignent des plus grandes villes, soit pour aller vers les unités urbaines de plus petite taille (6,9%), soit pour aller vers les communes rurales (6,4%).

Au total, ces mouvements produisent des soldes démographiques par lesquels :

- Les communes rurales perdent 38 000 ménages
- L'agglomération parisienne en perd 35 500
- Les unités urbaines de moins de 200 000 habitants gagnent 60 000 ménages
- Les grandes villes de province ont un solde à peu près nul.

Le graphique 10 montre que les deux principales familles de mouvements se différencient principalement par l'âge des ménages concernés. Hors mobilités dans des communes de type identiques (59% entre 60 et 74 ans, 63% entre 75 et 84 ans, 76% au-delà de 85 ans), les changements montrent une dominante vers le rural, les petites villes et les périphéries pour les moins âgés, alors que, dès 75 ans, ce sont les mobilités vers les villes et les centres qui dominent.

Ce constat confirme que les mobilités des ménages âgés relèvent de deux groupes de logiques. Les premières, liées à la retraite, semblent pouvoir être caractérisées de « mobilités de confort », alors que les secondes, liées à la montée de l'âge, des situations de solitude, voire de handicap, conduisent plus souvent vers les localisations urbaines qui induisent notamment une meilleure présence des services.

*

* *

L'analyse de la mobilité résidentielle des personnes âgées tirée de l'enquête logement souffre des limites induites par la taille de l'échantillon de l'enquête ; les retraités mobiles étant de plus en plus rares au fur et à mesure de leur montée en âge, on ne peut en tirer que des indications à traiter avec prudence.

Les tendances convergentes qui indiquent un clivage des mobilités en fonction de l'âge et une préférence pour les statuts locatifs et les localisations urbaines au-delà de 70-75 ans peuvent toutefois appuyer sans grand risque d'erreur une réflexion sur la nature de besoins induits à l'avenir par l'accroissement sensible du nombre de personnes concernées. Ces résultats ont donc principalement une valeur prospective qui doit inciter les professionnels des secteurs locatifs, notamment dans le

secteur du logement social, mais aussi chez les gestionnaires de copropriété, à se préparer à accueillir un nombre croissant de ménages âgés. Ceux-ci attendront d'eux un ensemble de prestations de service et d'adaptation des immeubles et des logements, sans tomber pour autant dans la production d'une offre fortement spécialisée.

Tableaux et graphiques

Tableau 1 : Taux d'emménagés récents par groupes d'âge des ménages âgés

	Emménagés récents		Immobilés	Total
	Nombre	%	%	%
60 à 74 ans	551 035	11,2	88,8	100,0
75 à 84 ans	175 012	7,2	92,8	100,0
85 ans et plus	49 071	7,8	92,2	100,0
Total	775 119	9,8	90,2	100,0

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 2 : Principales caractéristiques des ménages âgés selon leur mobilité résidentielle

	Emménagés récents	Ménages immobiliés
Part des ménages dont la personne de référence est retraitée ou inactive	94,8%	94,5%
Structure par âges	%	%
60 à 74 ans	71,1	60,6
75 à 84 ans	22,6	31,2
85 ans et plus	6,3	8,1
Total	100,0	100,0
Age moyen de la personne de référence	70,1 ans	72,5 ans
Structure des ménages	%	%
Hommes seuls	13,0	9,8
Femmes seules	39,9	33,2
Couples inactifs	35,4	44,0
Couples avec au moins un actif	7,2	7,6
Autres	4,4	5,4
Total	100,0	100,0
Revenu annuel moyen des ménages	22 776,60 €	22 099,80 €

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 3 : Structure des ménages âgés selon leur âge par classes quinquennale et leur mobilité résidentielle

60-64 ans	Emménagés récents en %	Immobiles en %	75-80 ans	Emménagés récents en %	Immobiles en %
Homme seul	14,8	8,9	Homme seul	13,0	10,2
Femme seule	27,0	18,9	Femme seule	50,3	41,0
Couple inactifs	35,1	38,8	Couple inactifs	33,9	43,5
Couples avec au moins un actif	19,2	27,3	Couples avec au moins un actif	ns	0,6
Autres	4,0	6,2	Autres	ns	4,7
Total	100,0	100,0	Total	100,0	100,0

65-69 ans	Emménagés récents en %	Immobiles en %	80 et plus	Emménagés récents en %	Immobiles en %
Homme seul	13,8	8,3	Homme seul	15,2	12,0
Femme seule	31,1	23,0	Femme seule	61,2	50,4
Couple inactifs	45,3	54,9	Couple inactifs	18,6	31,1
Couples avec au moins un actif	5,1	8,9	Couples avec au moins un actif		0,1
Autres	4,7	5,0	Autres	5,0	6,4
Total	100,0	100,0	Total	100,0	100,0

70-74 ans	Emménagés récents en %	Immobiles en %
Homme seul	8,1	9,7
Femme seule	45,5	32,4
Couple inactifs	38,3	50,8
Couples avec au moins un actif	ns	2,2
Autres	ns	5,0
Total	100,0	100,0

Source : INSEE – Enquête logement 2002 – ns : résultat non significatif

Tableau 4 : Statut d'occupation des ménages âgés selon leur mobilité résidentielle

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

Source : INSEE – Enquête logement 2002 – ns : résultat non significatif

Tableau 5 : Statut d'occupation des emménagés récents âgés en 2002

	60 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Ensemble
Propriétaires non accédants	190 199	45 455	ns	243 148
Accédants à la propriété	73 059	2 649	ns	76 624
Locataires du parc social	124 747	55 008	ns	197 009
Locataires du parc privé	135 610	59 629	ns	214 264
Autres statuts	27 500	12 271	ns	44 074
Total	551 035	175 012	49 071	775 119

Source : INSEE – Enquête logement 2002 – ns : résultat non significatif

Tableau 6 : Evolution des statuts d'occupation des emménagés récents âgés lors du dernier déménagement

Relation ancien statut / nouveau statut en %		Statut des ménages n'ayant pas changé de statut lors du dernier déménagement en %	
Identique	48,3	Propriété non accédante	45,9
Propriété non accédante vers location	11,2	Location sociale	17,4
Locatif privé vers locatif social	10,1	Location privée	31,5
Autres statuts vers non autres	6,5	Accession à la propriété	ns
Location vers non accédant	6,0	Autres statuts	ns
Location vers accession	4,6		
Non autres vers autres statuts	ns		
Non accédant vers accédant	ns		
Locatif social vers locatifs privé	ns		
Accession vers non accédant	ns		
Accession vers location	ns		
	100,0		

dont :

Source : INSEE – Enquête logement 2002 – ns : résultat non significatif

Tableau 7 : Evolution des statuts d'occupation des emménagés récents âgés lors du dernier déménagement (en % du total)

Statut Actuel \ Statut antérieur	Propriétaires non accédants	Accédants à la propriété	Locataires du secteur social	Locataires du secteur privé	Autres statuts	Total
Propriétaires non accédants	22,2	3,4	4,6	8,0	ns	38,3
Accédants à la propriété	ns	ns	ns	ns	ns	3,9
Locataires du secteur social	ns	ns	8,4	3,8	ns	14,6
Locataires du secteur privé	5,0	3,3	10,1	15,2	ns	35,3
Autres statuts	ns	ns	ns	ns	ns	7,9
Total	31,8	10,2	25,3	27,4	5,40	100,0

Source : INSEE – Enquête logement 2002 – ns : résultat non significatif

Tableau 8 : Caractéristiques des emménagés récents âgés selon la nature des changements de statut d'occupation

	De la propriété à la propriété	De la location à la propriété	De la propriété à la location	De la location à la location
Part dans l'ensemble des emménagés récents	28,8%	10,6%	11,7%	37,0%
Nombre de ménages	209 108	76 794	84 849	269 206
Structure par âges	%	%	%	%
60 à 74 ans	80,1	83,2	53,4	67,8
75 à 84 ans	16,7	14,3	33,7	25,6
85 ans et plus	3,1	2,5	12,9	6,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Age moyen de la PR	68,4 ans	67,6 ans	73,9 ans	71,6 ans
Structure des ménages	%	%	%	%
Hommes seuls	6,6	6,8	13,5	15,4
Femmes seules	29,5	22,9	52,1	48,2
Couples inactifs	49,8	57,1	25,8	26,3
Couples avec au moins un actif	11,3	13,2	ns	4,5
Autres	2,9		ns	5,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Revenu moyen (€ par an)	30 188,00	30 762,00	20 577,00	16 377,00
Changements de type d'immeuble	%	%	%	%
Du collectif à l'individuel	9,2	40,4	ns	9,3
De l'individuel à l'individuel	49,6	27,0	19,3	9,3
De l'individuel au collectif	23,2	ns	58,7	19,2
Du collectif au collectif	18,0	29,8	21,0	62,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : INSEE – Enquête logement 2002 – ns : résultat non significatif

Tableau 9 : Evolution de la taille du logement (nombre de pièces) depuis le dernier déménagement selon le statut d'occupation actuel des emménagés récents âgés

	Statut actuel			
	Propriétaires en %	Locataires secteur social en %	Locataires secteur privé en %	Ensemble en %
Même taille	28,5	27,1	23,8	27,6
Plus grand	29,0	16,2	17,5	21,5
Plus petit	42,5	56,7	58,7	50,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 10 : Evolution de la taille des logements (nombre de pièces) depuis le dernier déménagement, selon les statuts d'occupation antérieur et actuel des emménagés récents âgés (en %)

Antérieur	Propriétaires	Antérieur	Locatif social	Antérieur	Locatif privé
Actuel	Propriétaires	Actuel	Propriétaires	Actuel	propriétaires
Egal	25,1	Egal	ns	Egal	25,3
Plus petit	50,2	Plus petit	ns	Plus petit	30,5
Plus grand	24,7	Plus grand	ns	Plus grand	44,1
Total	100,0	Total	ns	Total	100,0

Antérieur	Propriétaires	Antérieur	Locatif social	Antérieur	Locatif privé
Actuel	Locatif privé	Actuel	Locatif privé	Actuel	Locatif privé
Egal	ns	Egal	ns	Egal	30,6
Plus petit	76,0	Plus petit	ns	Plus petit	47,7
Plus grand	ns	Plus grand	ns	Plus grand	21,6
Total	100,0	Total	ns	Total	100,0

Antérieur	Propriétaires	Antérieur	Locatif social	Antérieur	Locatif privé
Actuel	Locatif social	Actuel	Locatif social	Actuel	Locatif social
Egal	8,6	Egal	27,6	Egal	35,5
Plus petit	89,8	Plus petit	48,3	Plus petit	50,5
Plus grand	ns	Plus grand	24,2	Plus grand	14,0
Total	100,0	Total	100,0	Total	100,0

Source : INSEE – Enquête logement 2002 – ns : résultat non significatif

Tableau 11 : Répartition des ménages dans le parc locatif social selon le nombre de pièces et l'âge des personnes de références (2002)

	Moins de 40 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et plus	Total
1 pièce en %	37,8	14,9	16,4	30,9	100,0
2 pièces en %	47,6	24,5	16,1	11,8	100,0
3 pièces en %	44,5	29,8	14,9	10,8	100,0
4 pièces en %	35,5	46,6	12,9	5,0	100,0
5 pièces en %	32,9	50,3	14,3	2,5	100,0
6 pièces et plus en %	22,8	55,7	15,9	5,6	100,0
Ensemble en %	40,3	35,6	14,6	9,5	100,0

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 12 : Structure du parc social en nombre de pièces, selon l'âge des personnes de référence des ménages (2002)

	Moins de 40 ans en %	40 à 59 ans en %	60 à 74 ans en %	75 ans et plus en %	Ensemble en %
1 pièce	5,7	2,6	6,8	19,8	6,1
2 pièces	19,5	11,4	18,3	20,6	16,6
3 pièces	39,2	29,8	36,4	40,2	35,6
4 pièces	26,4	39,4	26,6	15,7	30,0
5 pièces	8,0	13,9	9,6	2,6	9,8
6 pièces et plus	1,1	3,0	2,1	1,1	1,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 13 : 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	
	Immobilés en %	Emménagés récents en %	Immobilés en %	Emménagés récents en %	Immobilés en %	Emménagés récents en %
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
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,00

AU : Aires urbaines

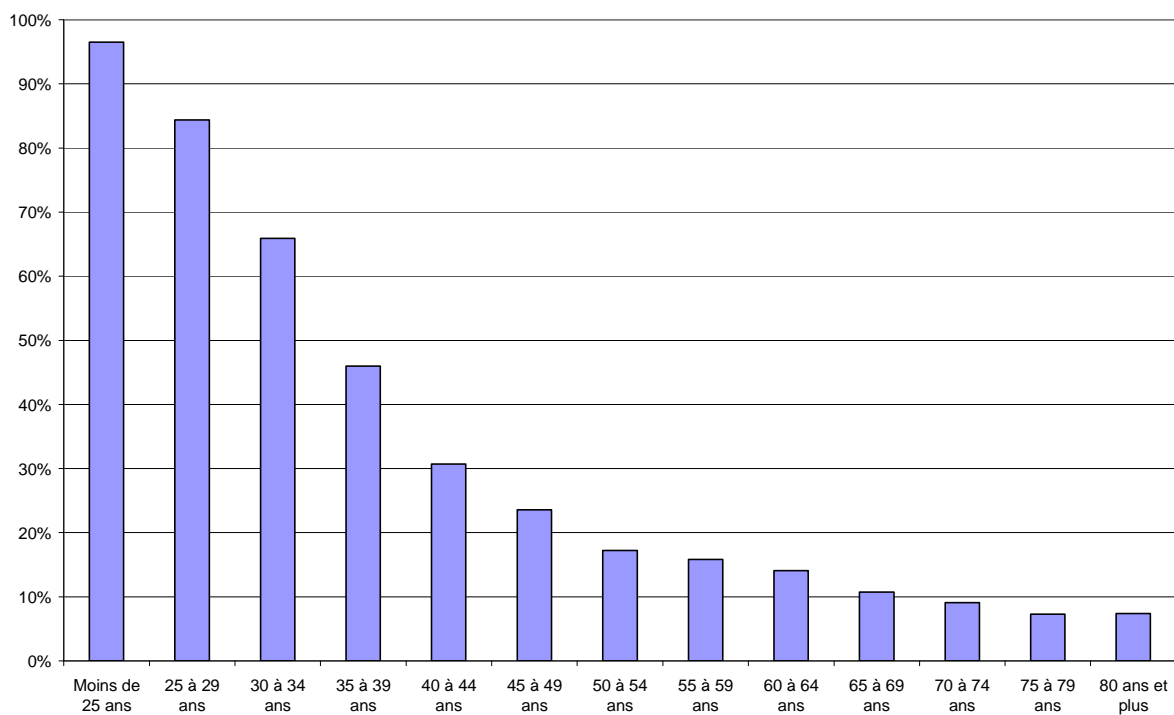
Source : INSEE – Enquête logement 2002

Tableau 14 : Mobilités résidentielles des ménages âgés emménagés récents (localisations résidentielles) (2002)

Mobilités	%		Mobilités	%
Entre communes de même type	61,1	dont	Entre communes rurales	10,8
			Entre communes appartenant à des unités urbaines de moins de 50 000 habitants	14,4
			Entre communes appartenant à des unités urbaines de 50 000 à 200 000 habitants	8,9
			Entre communes appartenant à des aires urbaines de 200 000 à 2 millions d'habitants	17,3
			Entre communes de l'agglomération de Paris	9,7
			De communes rurales vers des communes urbaines	11,2
Des unités urbaines de plus de 200 000 habitants vers des unités urbaines de moins de 200 000 habitants	6,9	dont les deux tiers en provenance de l'agglomération de Paris		
De communes urbaines vers des communes rurales	6,4	dont la moitié en provenance de petites villes (moins 50 000) et un quart de l'agglomération de Paris		
Des unités urbaines de moins de 200 000 habitants vers des unités urbaines de plus de 200 000 habitants	3,6			
Mouvements entre unités urbaines de moins de 50 000 habitants et unités urbaines de 50 000 à 200 000 habitants (dans les deux sens)	3,3			
Communes périphériques vers villes centres des unités urbaines de plus de 50 000 habitants	3,1			
Villes centres vers communes périphériques des unités urbaines de plus de 50 000 habitants	2,5			
De l'agglomération parisienne vers les grandes villes de province	1,9			
Total	100,0			

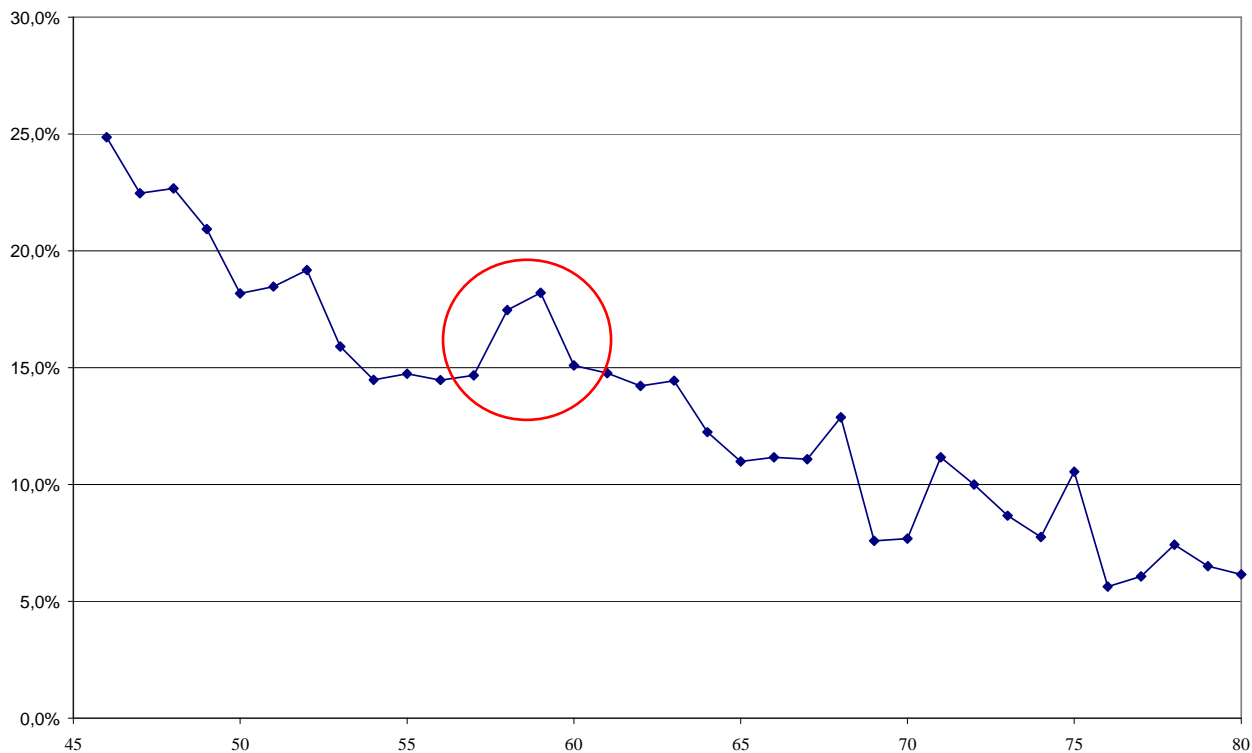
Source : INSEE – Enquête logement 2002

Graphique 1 : Taux d'emménagés récents par classes d'âges quinquennales



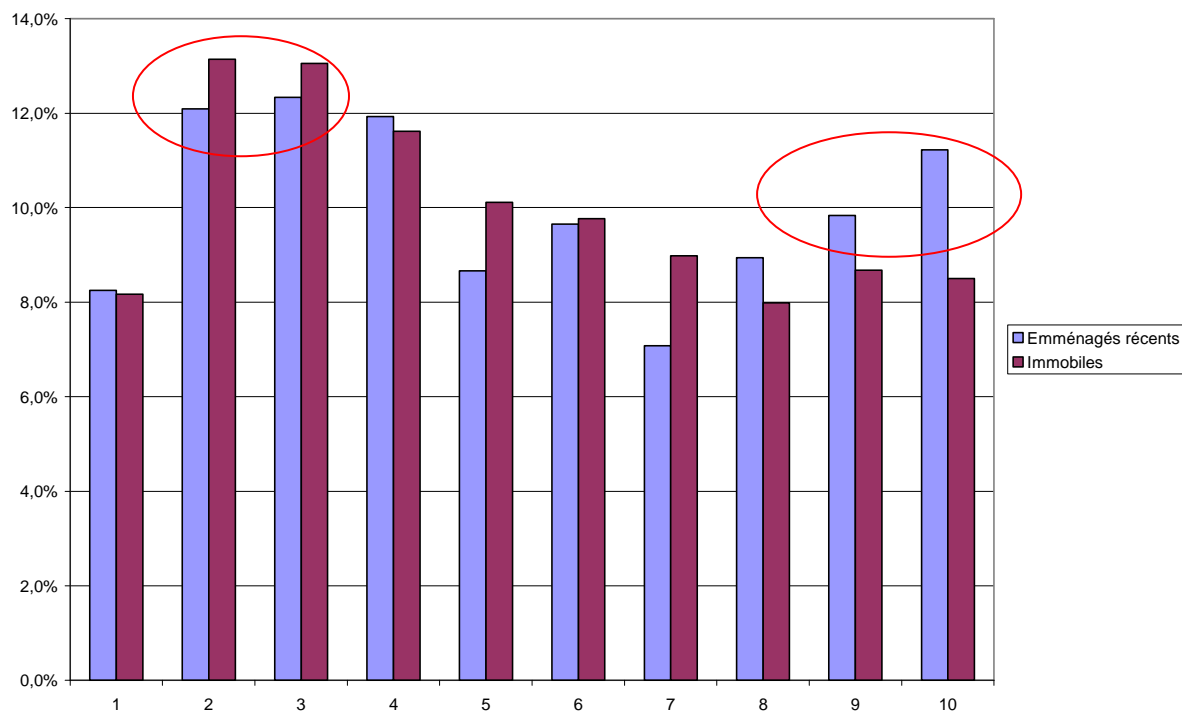
Source : INSEE – Enquête logement 2002

Graphique 2 : Taux d'emménagés récents selon l'âge détaillé de la personne de référence des ménages



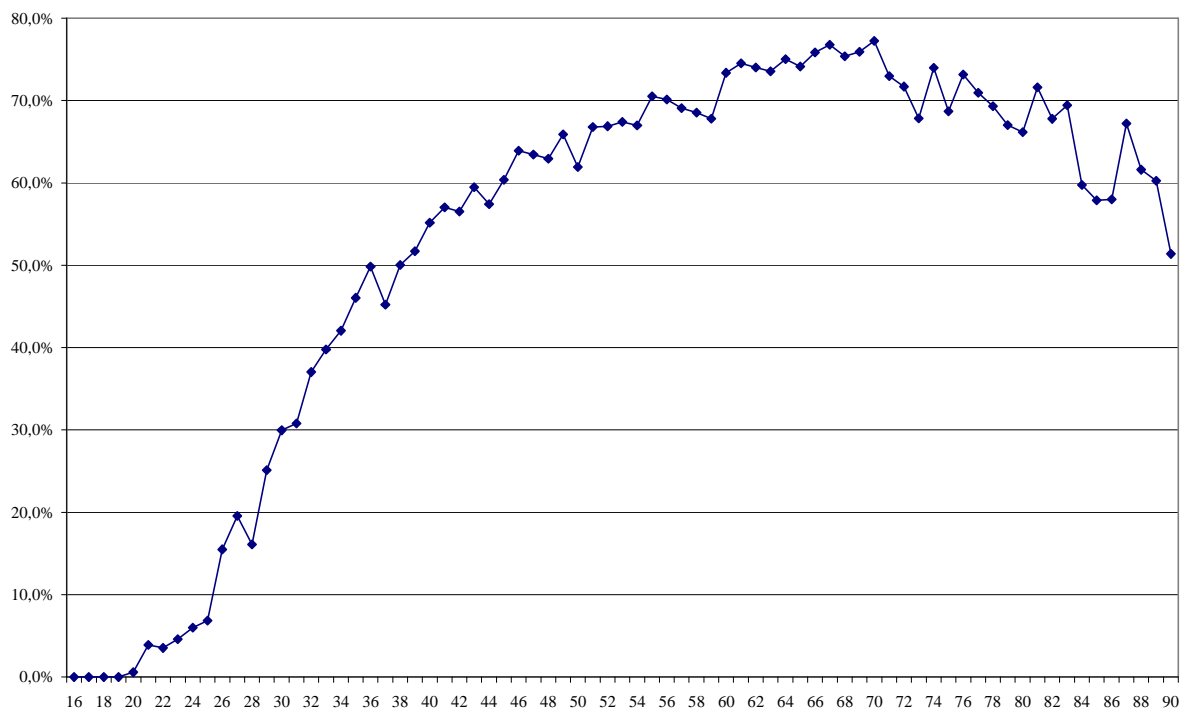
Source : INSEE – Enquête logement 2002

Graphique 3 : Répartition par déciles de revenu par unité de consommation des ménages âgés selon leur mobilité récente (2002)



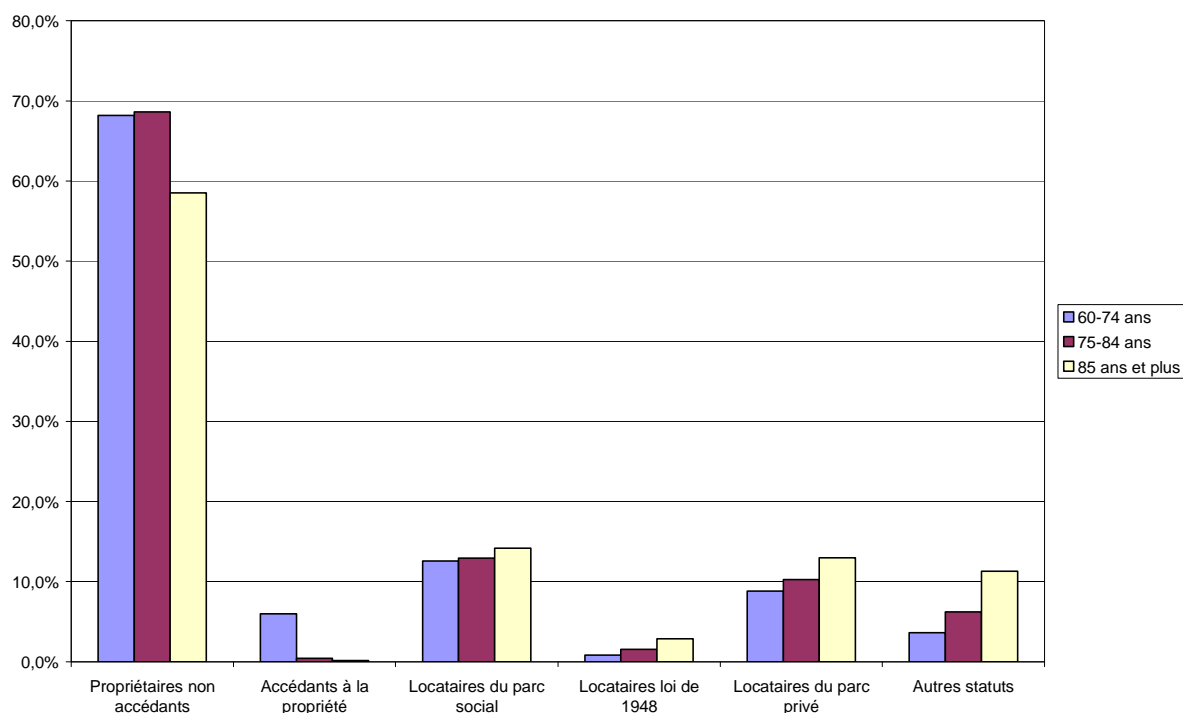
Source : INSEE – Enquête logement 2002

Graphique 4 : Taux de propriétaires occupants selon l'âge des personnes de référence



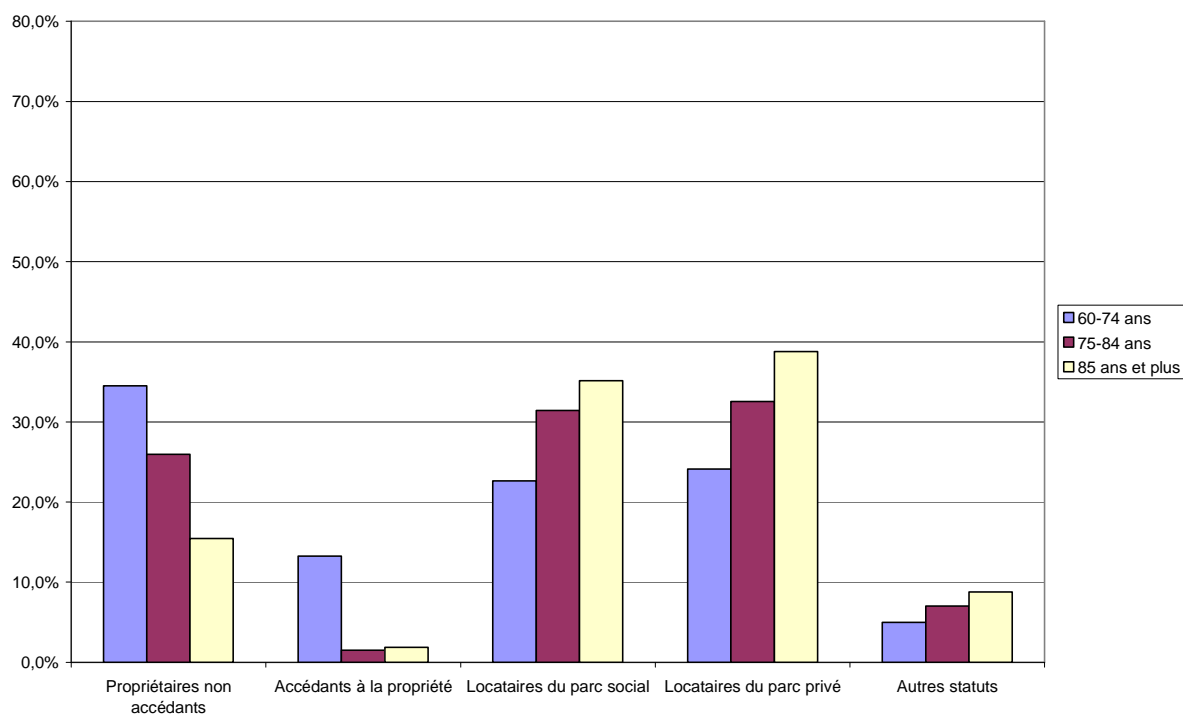
Source : INSEE – Enquête logement 2002

Graphique 5 : Statut d'occupation des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans en 2002



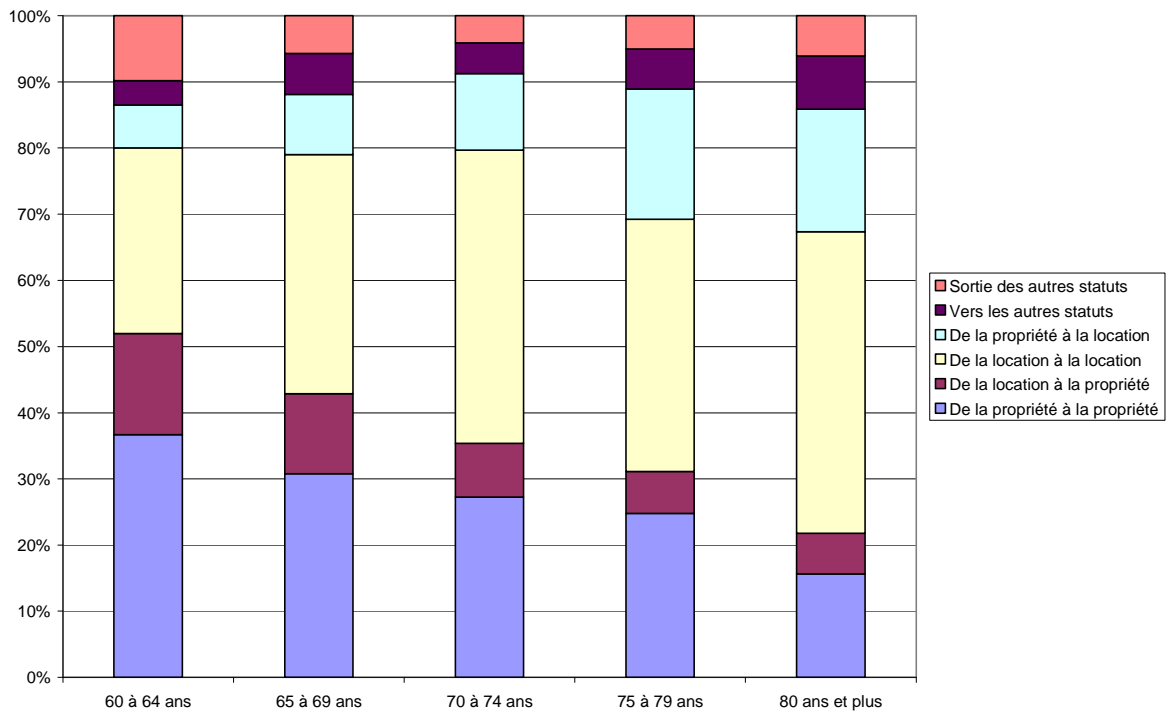
Source : INSEE – Enquête logement 2002

Graphique 6 : Statut d'occupation des ménages emménagés récents dont la personne de référence a plus de 60 ans en 2002



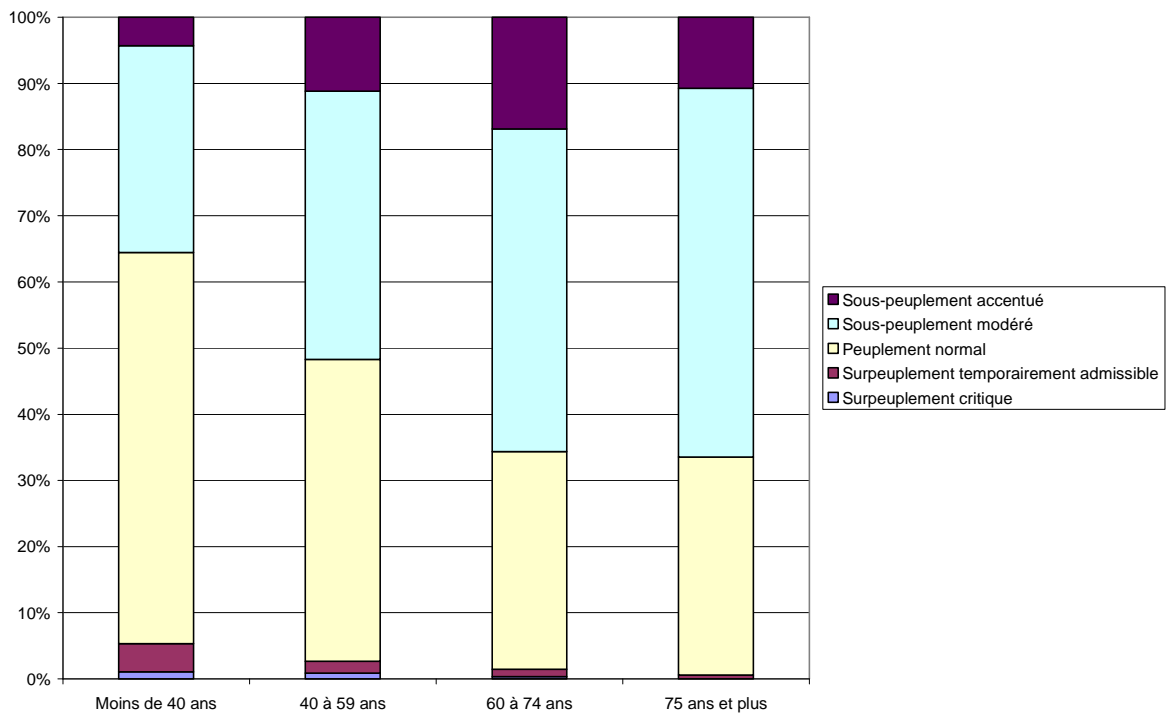
Source : INSEE – Enquête logement 2002

Graphique 7 : Changements de statut d'occupation des ménages âgés emménagés récents (1997-2002)



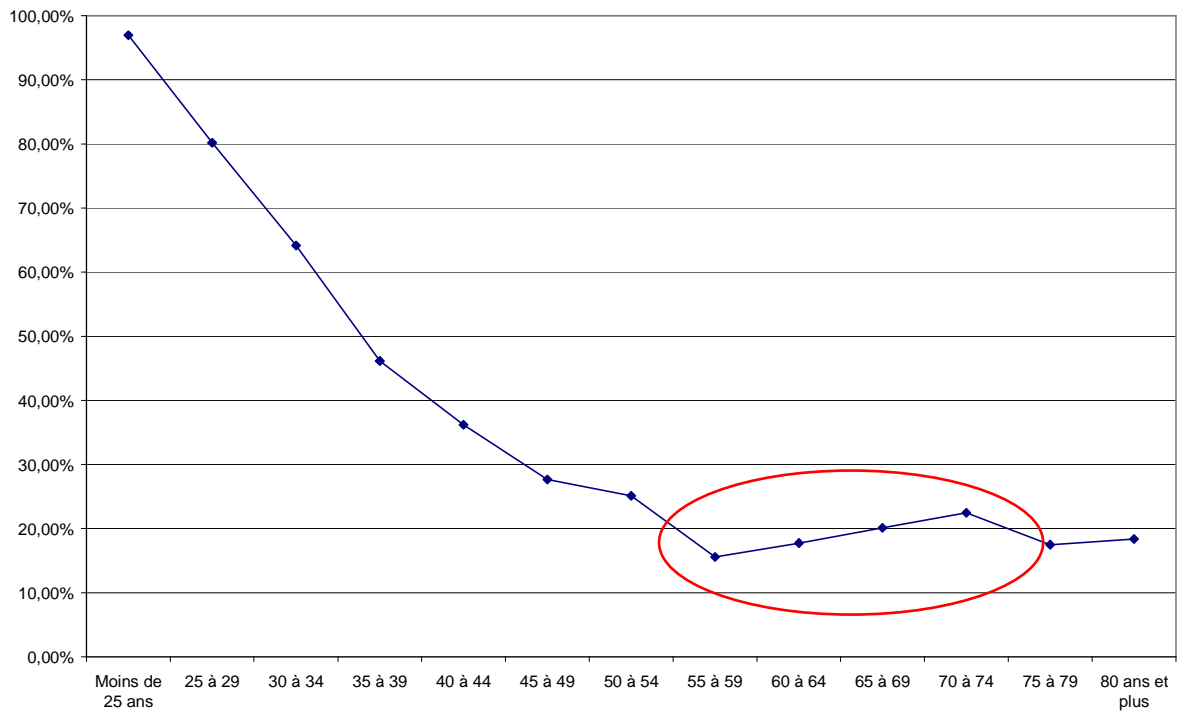
Source : INSEE – Enquête logement 2002

Graphique 8 : Indice de peuplement dans le parc locatif social selon l'âge des personnes de référence



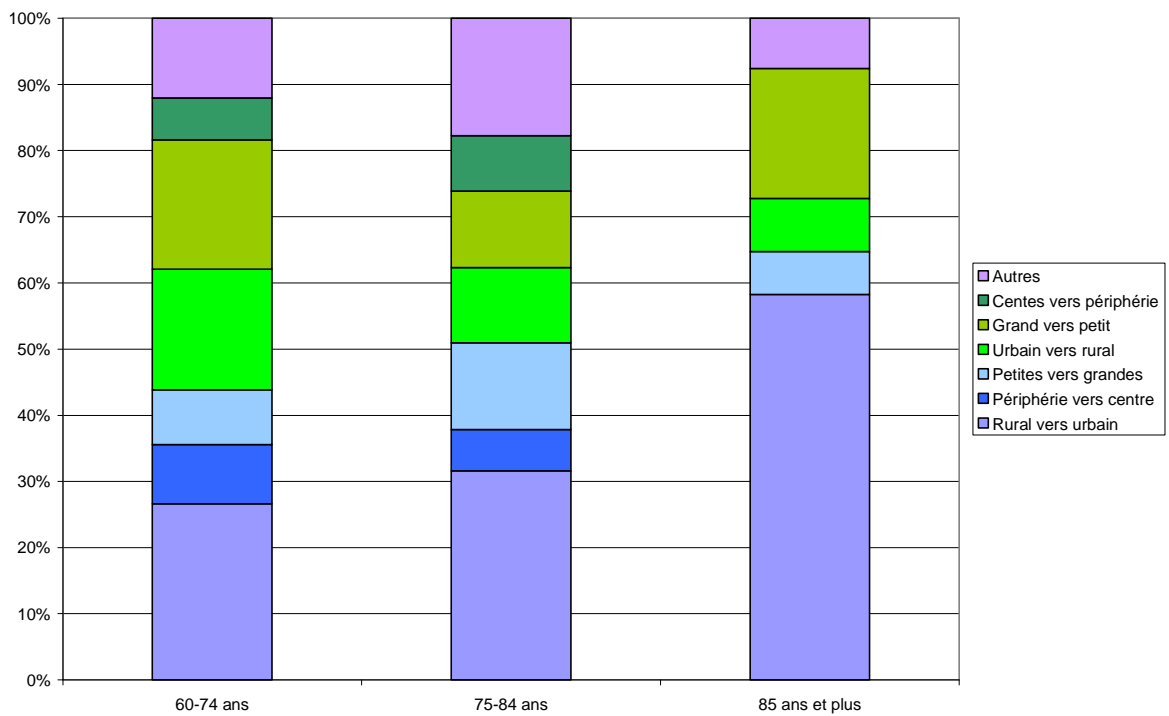
Source : INSEE – Enquête logement 2002

Graphique 9 : Taux d'emménagés récents dans le parc locatif social selon l'âge des personnes de référence (2002)



Source : INSEE – Enquête logement 2002

Graphique 10 : Types de mobilités géographiques des ménages âgés ayant changé de type de commune selon l'âge de la personne de référence



Source : INSEE – Enquête logement 2002

Bibliographie

FILIPPI Benoît, *Mobilité résidentielle, chaînes de vacance et approches systémiques des marchés locaux de l'habitat. Comment observer et modéliser ?* dans COLOOS Bernard, CALCOEN Francis, DRIANT Jean-Claude, FILIPPI Benoît (éd.), *Comprendre les marchés du logement*, L'Harmattan, 1997, pp. 133-166

LEVY Jean-Pierre, *La mobilité résidentielle dans le contexte local de l'habitat*, dans LELIEVRE Eva et LEVY-VROELLANT Claire (éd.), *La ville en mouvement : habitat et habitants*, L'Harmattan, 1992, pp. 299-316

LÉVY Jean-Pierre, *Les dynamiques socio-spatiales des marches immobiliers*, *Revue d'économie régionale et urbaine (RERU)*, 1995-3, 1995, pp.501-526

LÉVY Jean-Pierre, *Offre de logements et mobilité résidentielle : un point de vue socio-économique*, dans COLOOS Bernard, CALCOEN Francis, DRIANT Jean-Claude, FILIPPI Benoît (éd.), *Comprendre les marchés du logement*, L'Harmattan, 1997, pp. 117-132

OLAP, *Mobilité résidentielle et fonctionnement des marchés du logement dans l'aire métropolitaine marseillaise*, rapport pour la Dde des Bouches-du-Rhône, 2002.

OLAP-DREIF *Trajectoires résidentielles et effets de chaîne en Ile-de-France*, Rapport pour le Dreif, 1997.