

Trajectoires résidentielles des personnes âgées

Virginie Christel*

Bien que moins mobiles que les personnes plus jeunes, les seniors, et en particulier les franciliens, sont relativement nombreux à changer de région au moment de la retraite. Les mobilités se font ensuite plus rares et sont généralement de courte distance ; les personnes âgées se tournent alors davantage vers les logements en location de plus petite taille, situés en ville. En 1999, la plupart des personnes âgées occupent un logement indépendant ; elles vivent souvent seules après 80 ans, le recours aux structures d'hébergement collectif ne survenant qu'à un âge avancé. Au-delà de 85 ans, la vie en collectivité est de plus en plus répandue, au détriment de l'hébergement par les proches.

Les personnes âgées de plus de 60 ans représentent plus du cinquième de la population en 2005. Leur poids démographique devrait continuer de s'accroître, sous l'effet de l'allongement de la durée de la vie, pour atteindre un tiers de la population à l'horizon 2050. À court terme, les générations nées juste après guerre vont progressivement grossir le rang des seniors.

Le vieillissement inéluctable de la population aura sans doute un impact sur les marchés immobiliers ; même si les seniors n'appartiennent pas aux catégories les plus mobiles, leurs trajectoires résidentielles sont à bien des égards à contre-courant des migrations des plus jeunes : départ de la région capitale, retour vers les villes et le statut de locataire, en fin de vie.

La mobilité résidentielle décroît fortement avec l'âge

Selon les données fournies par l'échantillon démographique permanent (*encadré 1*), les personnes âgées de 60 ans ou plus déménagent rarement : seule une sur cinq a changé de logement entre 1990 et 1999 contre une

* Virginie Christel est chargée d'études au SESP, ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer.

6 Logement

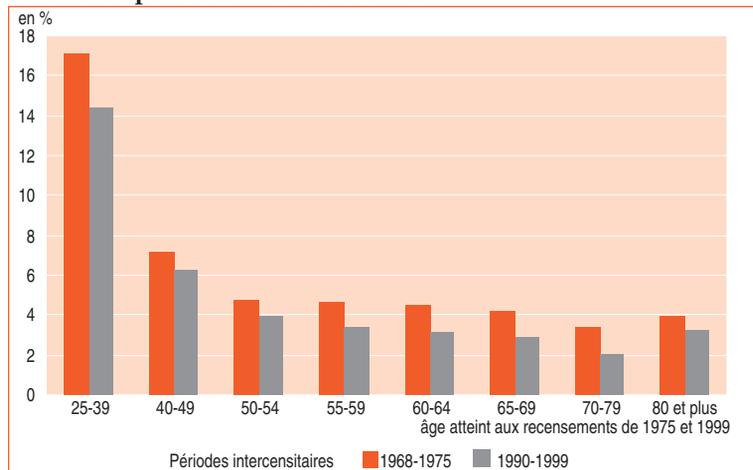
sur deux pour l'ensemble des résidents de métropole. La mobilité se réduit en effet nettement avec l'âge, les déménagements étant sur cette période 2,1 fois moins nombreux en proportion entre 60 et 80 ans qu'entre 40 et 50 ans (figure 1). Entre 70 et 80 ans, la propension à déménager atteint son plus bas niveau. Plus de 60 % des personnes de cette

tranche d'âge occupent le même logement depuis près de 25 ans (figure 2). Or, à mesure que la durée d'occupation dans le logement s'allonge, le coût psychologique du déménagement grandit, car changer de logement implique notamment de renoncer aux anciennes relations de voisinage. Après 80 ans, la mobilité reprend un peu avec le décès du

conjoint, les entrées en institution ou l'hébergement par la famille.

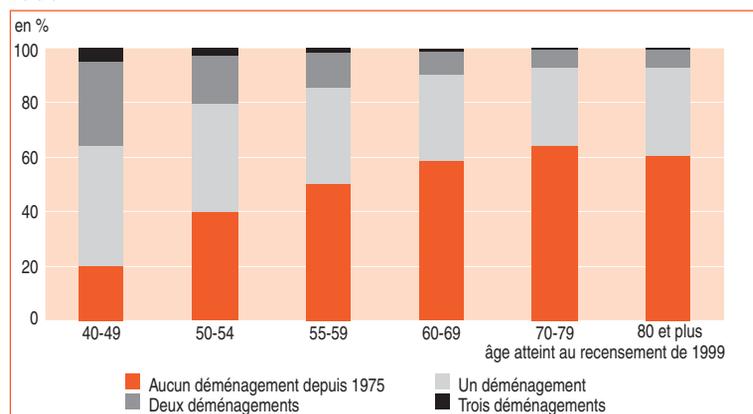
Autre fait marquant, les seniors de moins de 80 ans ont été nettement moins enclins à déménager dans les années quatre-vingt-dix que par le passé. Leur taux annuel moyen d'emménagement s'établit à 2,6 % entre 1990 et 1999. Il perd 0,4 point par rapport à la période inter-censitaire précédente.

Figure 1 - Taux moyen annuel d'emménagement¹ selon l'âge durant les périodes intercensitaires



1. Le taux annuel moyen d'emménagement est utilisé car les périodes intercensitaires n'ont pas la même longueur.
Champ : population des ménages (hors collectivités).
Source : Insee, échantillon démographique permanent (EDP)

Figure 2 - Nombre de déménagements¹ selon l'âge entre 1975 et 1999



1. Dans l'échantillon démographique permanent (EDP), seuls les changements de résidence entre deux recensements peuvent être repérés. De ce fait, la mobilité est sous-estimée car plusieurs déménagements peuvent être intervenus entre deux recensements successifs.
Champ : population des ménages (hors collectivités).
Source : Insee, échantillon démographique permanent (EDP)

Principaux facteurs de mobilité : retraite, séparation des conjoints, veuvage

Les déménagements sont souvent consécutifs aux modifications du ménage : entre 1990 et 1999, la moitié des personnes âgées ayant changé de logement ont vécu au moins une modification dans la composition de leur ménage durant la même période (figure 3). Plusieurs événements familiaux peuvent survenir et inciter les personnes âgées à changer de logement. Ainsi, le décès ou la séparation du conjoint s'accompagne d'un surcroît de mobilité : les personnes âgées qui vivaient en couple en 1990 et qui sont seules en 1999 déménagent plus que les autres (23 % contre 19 %), l'écart étant particulièrement marqué avant 70 ans. À l'inverse, départ des enfants et changement de domicile sont peu liés, lorsque l'effet de l'âge est neutralisé.

Le passage à la retraite permet une plus grande liberté dans le choix du lieu d'habitation. Les seniors qui ont pris leur retraite entre 1990 et 1999 ont ainsi 1,4 fois plus de chances de déménager que ceux qui occupent encore un emploi en 1999 et

1,3 fois plus de chances de déménager que les personnes âgées déjà inactives en 1990.

Les personnes âgées quittent l'Île-de-France et les régions attractives sont plus au sud

2,8 millions de personnes âgées de 60 ans et plus ont déménagé entre 1990 et 1999, et dans un cas sur cinq, ce mouvement s'est accompagné d'un changement de région. L'Île-de-France est le point de départ de 44 % des flux interrégionaux des personnes âgées, alors que les franciliens ne représentent que 14 % de la population de plus de 60 ans vivant en France métropolitaine. Un quart des franciliens âgés de 60 ans ou plus a déménagé entre 1990 et 1999 : la moitié est restée dans la région et l'autre moitié s'est installée en province. Entre 60-70 ans, cette dernière proportion atteint 58 % contre seu-

lement 29 % pour les personnes âgées de 80 ans ou plus. À l'inverse, la Bretagne, les Pays de la Loire et l'Alsace se classent en tête des régions qui conservent leurs seniors, avec moins de 12 % de départs vers une autre région.

Les régions les plus attractives se situent plutôt au sud (Languedoc-Roussillon, Provence - Alpes - Côte d'azur et Corse) à l'ouest (Poitou-Charentes) et au sud du Bassin parisien (Bourgogne, Centre). Plus du tiers des personnes âgées qui déménagent et vivent dans ces régions en 1999 n'y habitaient pas au recensement précédent.

Les retours dans le département de naissance sont assez rares : ils représentent un quart des changements de département et 9 % de l'ensemble des déménagements des personnes âgées. Ils concernent essentiellement les migrants âgés de 60 à 70 ans en 1999 : 12 % d'entre eux changent de département pour s'installer

dans leur département de naissance ou dans celui de leur conjoint. Cette proportion tombe à 6,5 % entre 70 et 79 ans et à 4,1 % après 80 ans.

Préférence pour les petites villes, et pour leur centre chez les plus âgés

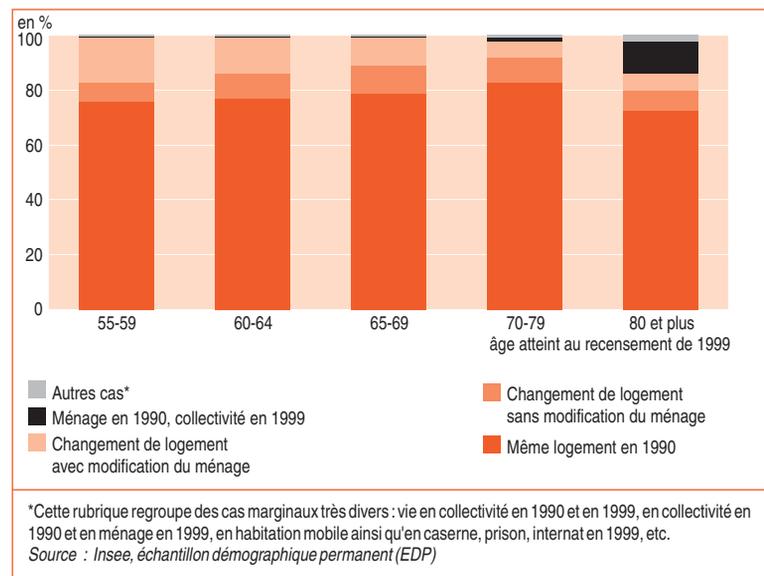
Les petites unités urbaines de moins de 20 000 habitants séduisent les seniors, quel que soit leur âge. Les communes rurales, attirent des personnes de moins de 70 ans, mais la tendance s'inverse ensuite. Après 80 ans, 6 % seulement des migrants quittent la ville ou les bourgs pour une commune rurale tandis que 11 % font le mouvement inverse. Aux âges élevés, la ville est préférée, en particulier son centre, car elle offre un meilleur accès aux équipements et aux services (40 % des migrations au-delà de 70 ans contre 33 % des migrations entre 60 et 70 ans).

Encadré 1

L'échantillon démographique permanent

L'échantillon démographique permanent est une base longitudinale de données individuelles anonymisées, accumulées sur longue période par l'Insee ; cette base s'appuie sur les informations recueillies aux recensements de 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999 complétées par des données d'état civil pour une personne sur cent (naissances, mariages, décès). Cette source permet ainsi de reconstituer les trajectoires résidentielles individuelles des personnes âgées en les reliant à des facteurs explicatifs. En outre, elle présente l'avantage de suivre les personnes vivant en collectivité.

Figure 3 - Répartition des personnes de plus de 55 ans selon le type de mobilité entre 1990 et 1999 par classe d'âge



Les petits logements sont privilégiés et la propriété perd du terrain

Le logement occupé en 1999 est plus confortable qu'il ne l'était en

1990 pour 18 % des personnes âgées mobiles contre 11 % des personnes restées dans le même logement.

Dans 41 % des cas, le logement occupé en 1999 comporte moins de pièces qu'en 1990, dans 31 %

il est de même taille et dans 28 % il est plus grand. Plus les personnes âgées vieillissent, plus leur choix se porte sur des logements de moindre taille : elles s'adaptent ainsi partiellement à la réduction de la taille du ménage ainsi qu'à la baisse de leurs revenus.

Encadré 2

Le patrimoine immobilier des seniors

Nombreux sont les ménages qui aspirent à la propriété. La proportion des propriétaires augmente ainsi nettement avec l'âge. Elle est maximale pour la tranche d'âge des 60-69 ans, et atteint alors 70 %, pour diminuer ensuite. Cette diminution due au grand âge s'atténue au fil des générations sans doute avec l'augmentation de l'espérance de vie sans incapacité.

La possession d'une résidence secondaire concerne nettement moins de ménages, elle survient relativement tard dans la vie. L'acquisition d'une résidence secondaire s'inscrit souvent dans la préparation de la retraite. Ainsi, elle augmente graduellement de 30 ans à 50 ans, s'accélère ensuite pour atteindre un pic à 60 ans, contre 65 ans pour la résidence principale. La diminution continue de la possession d'une

résidence secondaire survient donc un peu plus tôt que pour la résidence principale. Les résidences secondaires détenues par les seniors se situent plus souvent dans le Bassin parisien, sur la Côte d'Azur et dans les départements ruraux du Massif central.

En 2003, les ménages âgés de 55 à 60 ans possèdent moins de résidences secondaires que les ménages qui avaient le même âge en 1999, d'après les fichiers des logements des communes (Filocom) qui rassemblent les informations fiscales sur les logements et leurs occupants. L'attrait pour les résidences secondaires semble s'être un peu émoussé au profit de l'investissement locatif qui a été encouragé par les dispositifs fiscaux entrés en vigueur ces dernières années (l'amortissement Périissol, puis les dispositifs Beson et Robien).

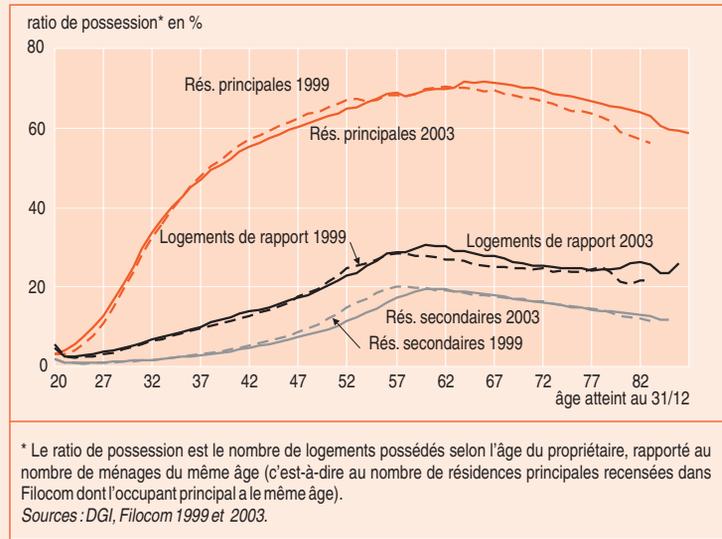
À partir de 70 ans, le statut de locataire est préféré à celui de propriétaire. La fin du cycle de vie se caractérise par une accession à la propriété moindre, un retour fréquent à la location et, plus souvent encore, par une transmission de la résidence principale qui se traduit par l'émergence à cet âge d'un statut de « logé gratuitement » en tant qu'usufruitier ou occupant en viager. Ainsi, seuls 19 % des propriétaires entre 60 et 70 ans qui ont déménagé entre 1990 et 1999 ont opté pour un autre statut (locataires ou logés gratuitement). Mais, après 80 ans, ils sont 47 %, ce qui contribue à la diminution du nombre de propriétaires en fin de vie (*encadré 2, figure 4*).

L'entrée en maison de retraite, repoussée à un âge élevé, reste très minoritaire

La vie en collectivité reste très marginale. Elle ne concerne qu'une personne de plus de 60 ans sur vingt (soit 570 000 personnes), une personne sur cent de 60 à 70 ans, une sur quarante de 70 à 80 ans, une sur dix parmi les 80-90 ans et une sur trois au-delà de 90 ans (*figure 5*). Le souhait de rester chez soi le plus longtemps possible a été encouragé par les politiques sociales, avec notamment le développement des services d'aides à domicile.

Entre 1990 et 1999, 3 % des personnes de 60 ans ou plus, soit

Figure 4 - Logements possédés selon l'âge du propriétaire en 1999 et 2003



380 000 personnes, sont entrées en collectivité (maisons de retraite ou hospice, communautés religieuses, etc.) (figure 6).

La dépendance et un mauvais état de santé déclenchent souvent ce changement. À un âge avancé, les personnes seules et les femmes ont une probabilité bien supérieure à celle des hommes de passer en collectivité, à âge équivalent. Toutefois, l'entrée prématurée en institution, très rare, est plus fréquente pour les hommes. Elle concerne davan-

tage les personnes déjà inactives en 1990 alors qu'elles avaient moins de 56 ans, l'inactivité précoce signalant parfois une santé fragile ou un handicap.

L'hébergement par la famille peut apparaître comme une alternative à l'entrée en institution. Cette solution n'est plus très répandue en 1999 ; elle est en réalité adoptée cinq fois moins souvent que le passage en collectivité : de ce point de vue, la France ressemble davantage aux pays scandinaves qu'à l'Espagne

ou à l'Italie. Les personnes âgées aux ressources modestes, anciennement employés ou ouvriers ou n'ayant pas travaillé, les non diplômées et celles qui vivent dans une commune rurale y ont davantage recours.

En 1999, 60 % des personnes âgées de 85 ans ou plus vivent en logement ordinaire seule ou avec un conjoint. Cette proportion n'a pas varié par rapport à 1990. En revanche, l'hébergement par la famille a périclité au profit du recours aux structures collectives. ■

Figure 5 - Répartition des personnes âgées selon leur mode de cohabitation par tranche d'âge

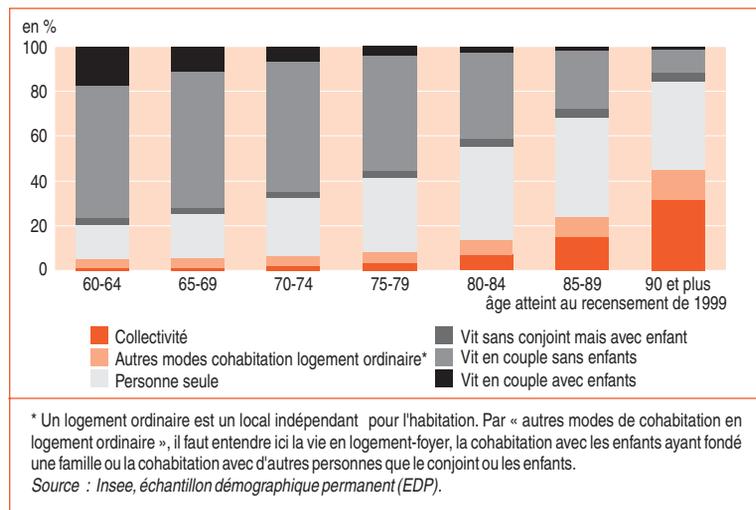


Figure 6 - Répartition des personnes âgées par type de population

	en milliers	en %
Population des ménages *	12 492	95,6
Population des collectivités	568	4,3
Foyer de travailleurs	17	0,1
Maison de retraite ou hospice	419	3,2
Personne hospitalisée pour traitement de plus de trois mois	81	0,6
Membre de communauté religieuse	42	0,3
Personne en centre d'hébergement ou d'accueil	9	0,1
Population des établissements** ou des habitations mobiles	10	0,1
Total	13 070	100,0

* Personnes vivant en logement ordinaire seules, en couple ou hébergées par des proches.
** Établissement d'enseignement avec internat, caserne, prison.
Champ : personnes âgées de 60 ans ou plus en 1999.
Source : Insee, échantillon démographique permanent (EDP).

Pour en savoir plus

Baccaïni B., « Les migrations en France entre 1990 et 1999 - Les régions de l'Ouest de plus en plus attractives », *Insee Première*, n° 758, février 2001.

Brutel C., « Projections de population à l'horizon 2050 : un vieillissement inéluctable », *Insee Première*, n° 762, mars 2001.

Debrand T., Taffin C., « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Économie et statistiques*, n° 381-382, Insee, octobre 2005.

Gobillon L., « Emploi, logement et mobilité résidentielle », *Économie et statistiques*, n° 349-350, Insee, mai 2002.

Jacquot A., « La demande potentielle de logement : l'impact du vieillissement de la population », *Insee Première*, n° 875, décembre 2002.

Lefebvre I., « Le logement en collectivités », *Notes de synthèse*, SES, juillet-août 2002.

Minodier C., Rieg C., « Le patrimoine immobilier des retraités », *Insee Première*, n° 984, septembre 2004.

Omalek L., Neiss M., Le Blanc D., « Confort de l'habitat et cycle de vie », *Insee Première*, n° 727, juillet 2000.