

**PUCA**

comportement résidentiel et défis démographiques  
vieillessement de la population et choix résidentiels

## **Vieillessement de la population et habitat**

**Appel à propositions de recherches complémentaire**

# **Bilan de l'appel à propositions de recherche complémentaire**

## **Vieillesse de la population et habitat**

Novembre 2007

**Plan Urbanisme Construction Architecture**  
Département : « Sociétés urbaines et habitat »  
Ministère du Logement et de la Ville  
Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables  
Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction  
La Grande Arche Paroi Sud - 92055 La Défense Cedex



# SOMMAIRE

▶	PRESENTATION DE LA CONSULTATION.....	4
▶	LES ENJEUX DE LA CONSULTATION .....	6
▶	PROBLEMATIQUE ET AXES DE RECHERCHE.....	6
▶	MODALITES DE LA CONSULTATION .....	9
▶	BILAN DE LA CONSULTATION .....	10
▶	LES PROJETS REÇUS CLASSES SELON LES AXES DE LA CONSULTATION .....	12
▶	LES PROJETS SELECTIONNÉS .....	15
▶	FICHES DESCRIPTIVES DES PROJETS RETENUS SELON LES AXES DE LA CONSULTATION .....	18
▶	ANNEXES .....	24
	ANNEXE 1 : .....	26
	ANNEXE 2 : .....	27
	ANNEXE 3 : .....	28

## ► **Présentation de la consultation**



## ► LES ENJEUX DE LA CONSULTATION

Le contexte d'un accroissement massif du nombre de personnes âgées dès les prochaines années, avec l'arrivée à la retraite des premières générations du baby-boom, a conduit le Puca à lancer en 2006 une consultation de recherche prospective sur un thème peu étudié, les liens entre le vieillissement de la population et l'habitat, sur quatre axes prioritaires : la mobilité résidentielle des retraités, le rôle croissant des retraités sur le marché du logement, les comportements patrimoniaux des ménages âgés et de leur famille, la prise en compte de l'habitat des personnes vieillissantes par les acteurs (voir la consultation de recherche sur le site du Puca ([www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca))).

Le jury réuni le 29 juin 2006 sous la présidence de Catherine Bonvalet, directrice de recherche à l'Ined et membre du Conseil scientifique du Puca, a sélectionné 14 recherches (dont 2 recherche-actions), 7 portant sur la mobilité résidentielle, 5 sur la prise en compte de l'habitat des personnes vieillissantes par les acteurs (dont 4 portent sur les politiques et 1 sur l'adaptation du logement) et 2 sur les comportements patrimoniaux des ménages âgés et de leur famille (voir en annexe la liste des recherches sélectionnées ainsi que le bilan de la consultation sur le site du Puca).

Il a constaté l'absence de projet sélectionné sur la question du rôle des retraités sur le marché du logement (sur les 2 reçus) ainsi que le faible nombre de propositions retenues sur un certain nombre de thématiques majeures : les immigrés vieillissants, les migrants européens en France, l'adaptation des logements au vieillissement.

Face à ces réponses, le Puca a jugé nécessaire de lancer une consultation complémentaire restreinte pour couvrir ces lacunes et traiter un nouvel axe, celui des retraités modestes et pauvres qui représente un véritable enjeu de connaissance pour les pouvoirs publics.

## ► PROBLEMATIQUE ET AXES DE RECHERCHE

### ■ Le rôle croissant des retraités sur le marché du logement

Le passage à la retraite et l'arrivée au grand âge génèrent des opportunités de déménagement pour les retraités pour s'adapter à de nouveaux besoins, bien qu'en moyenne leur mobilité résidentielle soit moins forte que celle du reste de la population<sup>1</sup>.

Ainsi, les retraités alimentent le marché du logement de plusieurs façons :

- au moment de la retraite, les ménages peuvent vendre leur résidence principale pour s'installer dans un nouveau logement, habiter leur résidence secondaire ou devenir propriétaires s'ils ne l'étaient pas. Vendeurs de logements familiaux, ils sont aussi bailleurs, contribuant ainsi à l'offre locative privée puisque près d'un bailleur sur deux est âgé de plus de 60 ans.

- avec l'avancée en âge, la demande porte de plus en plus sur des logements en centre ville ou proches des grandes agglomérations.

Par ailleurs, les migrants étrangers (en particulier d'Europe du Nord), qui s'installent en France notamment dans certaines régions du littoral ou attractives, jouent un rôle sur les marchés locaux de l'habitat, ce qui nécessite de mieux saisir leurs comportements résidentiels.

---

<sup>1</sup> 9,75% contre 32% en moyenne entre 1998 et 2002, selon les enquêtes Logement de l'Insee.

Un seul projet (n°11) a été sélectionné lors de la première consultation intitulée « les choix résidentiels des retraités européens, l'exemple de la France, de l'Angleterre et de l'Espagne » – voir bilan de la consultation (février 2007).

Le rôle des personnes âgées (vendeurs, acheteurs) sur le marché du logement devra faire l'objet d'observations et d'analyses (macro et microéconomiques), dans les centres villes mais aussi dans des régions de migration, a fortiori aujourd'hui avec l'arrivée en nombre des premières générations baby-boomers à l'âge de la retraite.

- *comment alimentent-elles le marché du logement au fur et à mesure de l'avancée en âge ?*
- *quelle est la demande de logement selon les différents âges de la retraite ? Voit-on émerger une offre de nouveaux produits immobiliers à destination des retraités ?*
- *observe-t-on des comportements d'acquisition d'un bien immobilier pour faire face au risque vieillesse ?*
- *en fin de cycle de vie, va-t-on assister à des changements de comportements en matière de vente de la résidence principale ou secondaire ou de leur mise en location pour financer le coût de la dépendance ?*
- *quels impacts ce rôle actif des retraités français et étrangers peut-il avoir sur les marchés locaux de l'habitat et sur les prix fonciers et immobiliers ? Par exemple, ce phénomène induit-il une concurrence entre les retraités et les jeunes et plus généralement les actifs ?*

## ■ **Les transferts financiers intergénérationnels dans le domaine du logement**

Deux projets de recherche ont été financés portant sur les comportements patrimoniaux des retraités (projet n°3 « Comportements patrimoniaux des retraités à domicile et prise en compte de l'habitat par les acteurs » et projet n°9 « Politiques patrimoniales et continuités des conceptions successorales : recherche sur la dynamique d'une contradiction institutionnelle » - voir bilan de la consultation), mais il s'agit ici de cibler un thème complémentaire et de développer des approches à la fois quantitatives et qualitatives.

Le logement occupe une place particulière dans le système d'entraide familiale et constitue toujours une part importante des transmissions. Selon la dernière enquête Patrimoine de Insee<sup>2</sup>, en 2004 plus d'un ménage sur huit avait fait une donation à ses enfants et près de la moitié d'entre eux leur avait apporté une aide financière (aide ponctuelle, aide au logement sous forme de cautions ou de prêts). La solidarité familiale dans le domaine du logement est ancrée dans les pratiques, comme le notait déjà Claudine Attias-Donfut en 1995, en montrant le rôle de l'aide intergénérationnelle dans le développement de l'accession à la propriété.

Depuis ces dernières années, de nouvelles dispositions en matière de successions et de donations ont été mises en place par le législateur. Elles visent à donner plus de souplesse pour organiser la transmission du patrimoine, prendre en compte plusieurs générations et adapter le droit aux situations familiales plus complexes que dans le passé.

- *quel est l'impact des mesures récentes en matière de donations et successions sur le volume et la circulation des aides à l'immobilier au sein de la famille et entre générations, en prenant notamment en compte les nouvelles situations familiales ?*
- *quelles conséquences ces mesures peuvent-elles avoir sur les comportements patrimoniaux des ménages ?*

---

<sup>2</sup> Marie Cordier et alii, Insee première n°1127, mars 2007



## ■ Les retraités modestes et pauvres

Le passage à la retraite se traduit en général par une baisse des revenus : en 2002, 31,7% des retraités appartiennent aux trois premiers déciles de revenus (classification définissant les catégories modestes selon l'Insee), alors qu'ils représentent 20% des ménages et cela dans un contexte actuel de relative aisance en moyenne des retraités. Dans l'avenir, la part des retraités aux faibles ou très faibles revenus devrait probablement s'accroître, d'une part, parce que les générations futures de retraités auront connu des parcours professionnels et familiaux plus instables que ceux des générations précédentes et d'autre part, du fait de l'incertitude sur le maintien du niveau actuel des retraites.

Une seule recherche portant sur des ménages âgés modestes a été financée lors la consultation de 2006 (projet n°30 « les usages de l'habitant vieillissant, espace pour la rencontre des acteurs » - voir bilan de la consultation).

*- quelles sont les conditions de logements des retraités pauvres ? Le cas des propriétaires impécunieux ne disposant pas de moyens pour l'amélioration de leur logement n'est pas rare, dans un contexte de forte valorisation du patrimoine immobilier. Quels seront les comportements des propriétaires âgés modestes ou isolés en matière d'entretien de leur logement ?*

*- quels choix résidentiels peuvent effectuer les locataires âgés du parc privé aux faibles ou très faibles revenus qui souhaitent déménager ou sont contraints de le faire en raison du coût des loyers (vers un logement de plus petite taille, un logement-foyer...) ?*

*- y-a-t-il une demande de logement social de la part de personnes vieillissantes ?*

*- quelles réponses spécifiques apporter à cette catégorie de ménages vis-à-vis de leur besoin d'adaptation du logement, de mobilité ou de services à l'habitat ou à la personne pour se maintenir dans leur logement ? au grand âge, au moment de la perte d'autonomie ? (voir ci-dessous).*

## ■ Le maintien à domicile des personnes vieillissantes

Une recherche-action a été financée sur l'adaptation du logement dans le parc social (projet n°29 intitulé « des expériences de maintien à domicile au développement de la qualité d'usage chez un bailleur social ») ; plusieurs recherches du programme traitent ou abordent la question des attentes des personnes âgées par rapport au logement, à l'environnement et aux services, ainsi que l'offre proposée ou envisagée, notamment pour les plus de 75 ans<sup>3</sup>.

Il apparaît néanmoins nécessaire d'approfondir la question du maintien à domicile, facteur de mixité intergénérationnelle, dans différents contextes locaux, urbain ou rural, en prenant en compte une approche globale de cette question, avec une attention au rapport besoins-services rendus-coûts.

Une recherche-action<sup>4</sup> portant sur le contexte français serait bienvenue sur cette thématique ainsi qu'une comparaison internationale, sans pour autant cibler le très grand âge puisqu'un certain nombre de connaissances vont déjà être développées.

*- comment les acteurs (publics et professionnels) prennent-ils en compte la demande forte de maintien au domicile de la population âgée et notamment modeste, à un coût accessible ?*

*- où et comment développer les services à domicile et de proximité afin qu'ils soient adaptés aux besoins des personnes accessibles au plus grand nombre ?*

---

<sup>3</sup> Par ailleurs la MIRE (DREES) a financé en 2006 une recherche intitulée « Vivre en logement individuel au grand âge : une comparaison franco-britannique des adaptations du logement et de l'habitat », The Young Foundation et la Caisse nationale d'assurance vieillesse.

<sup>4</sup> Pour le PUCA, une recherche-action est portée par un acteur qui s'associe avec une équipe de recherche afin de mener ensemble une étude qui conjugue à la fois production de connaissances et progrès de l'action.

## ► MODALITES DE LA CONSULTATION

Cette consultation visait à lancer des recherches et recherches-actions sur les axes définis précédemment et à associer des approches quantitatives, qualitatives, longitudinales et transversales. La constitution d'équipes pluridisciplinaires était souhaitée.

La consultation a été lancée le 27 avril 2007 et un jury de sélection organisé le 6 septembre 2007.

## ► Bilan de la consultation



## ► LES PROJETS REÇUS CLASSES SELON LES AXES DE LA CONSULTATION\*

### ORIGINES DES PROJETS

Cet appel à propositions complémentaire, lancé un an après la consultation de recherche « Vieillesse de la population et habitat » qui avait suscité 30 réponses, a permis de recevoir 10 nouveaux projets (dont un de recherche-action) et de mobiliser 7 nouvelles équipes (3 avaient déjà répondu à la première consultation) ; on observe un intérêt pour des chercheurs de l'habitat d'intégrer la problématique du vieillissement (6 équipes sur 10) et corrélativement, mais dans une moindre mesure, pour celles travaillant dans le champ du vieillissement de prendre en compte les questions d'habitat (3 propositions sur 10). Trois équipes seulement associent les deux compétences. La recherche-action proposée est l'occasion à la fois de regrouper opérateurs et chercheurs et de croiser les champs du vieillissement et de l'habitat. Comme dans la première consultation, le profil des équipes qui ont répondu est diversifié, réparti entre équipes universitaires et structures d'études, avec une proportion un peu plus forte pour ces dernières (6 sur 10).

#### Axe 3 : Les retraités modestes et pauvres

N°	Responsable scientifique/Equipe	Titre de la proposition
1	Jacques AMORY AREAR	Les retraités de condition modeste et l'habitat. Un regard sur un projet innovant d'habitat autogéré.
2**	Christian HARZO Observatoire Social de Lyon	Le rôle du parc locatif social dans le logement des personnes âgées modestes.
3	André MICOUD MODYS	Etre retraité, pauvre et mal-logé : les clefs du bonheur. Les conditions de logement des retraités pauvres.
4	Anne LAFFANOUR Cités m'étaient contées...	Vieillir et habiter. Projets de vie des personnes vieillissantes issues de l'immigration en situation de location à Val-de-Reuil.

#### Axe 4 : Le maintien à domicile des personnes vieillissantes

N°	Responsable scientifique/Equipe	Titre de la proposition
7	Jacques BONNET Université Jean Moulin Lyon 3	Les conditions de maintien à domicile de qualité : de l'évaluation à l'action.
9**	Pierre HAMELIN Bernard THUMEREL AIDA Consultants	Les retraités modestes et pauvres et le maintien à domicile des personnes vieillissantes ( <i>recherche-action</i> ).

\* : Classement décroissant selon le nombre de propositions reçues par axe.

\*\* : axes 3 et 4.

## Axe 2 : Les transferts financiers intergénérationnels dans le domaine du logement

N°	Responsable scientifique/Equipe	Titre de la proposition
5	Hervé BARRY CRESGE	Pacte familial et viager hypothécaire : une question sur les inégalités des situations des descendants ?
6	Catherine PHILIPPE Centre de Recherche Juridique, Université de Franche-Comté (CRJFC)  Marie-Madeleine BOUHELIER Institut Régional du Vieillessement de Franche-Comté (IRV)	Les pratiques de transmission du logement en Franche-Comté : aspects juridiques et questions prospectives

## Axe 1 : Le rôle des retraités sur le marché du logement

N°	Responsable scientifique/Equipe	Titre de la proposition
10***	Jean MANTOVANI Observatoire Régional de la Santé de Midi-Pyrénées (ORMIP)	Les habitants du Sud-Ouest de la France originaires des pays d'Europe du Nord. Conditions du vieillir et enjeux locaux.

## Autres axes

N°	Responsable scientifique/Equipe	Titre de la proposition
8	Manuel PERIANEZ ARIISE	Les 30-50 ans en Europe devant leur futur vieillissement. Leurs représentations, attentes et stratégies résidentielles. Une prospective psychosociologique comparative entre la France, l'Espagne et les Pays Bas.

\*\*\* : principalement sur l'axe « Comportements résidentiels des retraités » et secondairement sur cet axe.

## LES THEMES ABORDES

6 équipes sur 10 ont choisi de proposer une réponse sur les deux axes nouveaux de cette consultation, « *Les retraités modestes et pauvres* » et « *Le maintien à domicile des personnes vieillissantes* », en développant notamment des approches sociologique ou anthropologique.

2 équipes (travaillant respectivement sur le champ de l'habitat et sur celui du vieillissement) ont présenté un projet se rapportant à l'axe 2 « *Les transferts financiers intergénérationnels dans le domaine du logement* » ; on note qu'une des deux équipes a déjà été retenue lors de la précédente consultation sur cette thématique. Compte tenu du faible nombre de réponses, on peut faire l'hypothèse d'un milieu de recherche peu structuré sur les questions relatives au patrimoine des ménages âgés et de leur famille dans le domaine du logement. La prise en compte de cette thématique nécessite, en effet, d'intégrer des approches juridiques et/ou économiques à côté d'une approche sociologique et de croiser différents champs.

Une autre proposition s'inscrit sur l'axe 1 « *Le rôle croissant des retraités sur le marché du logement* » mais de manière secondaire, traitant principalement du devenir résidentiel des migrants de retraite ; enfin, un autre projet ne se rattache à aucun axe de l'appel à propositions.

L'absence de réponses à cette consultation et de structuration des connaissances sur la thématique du fonctionnement des marchés immobiliers suscite des interrogations sur les raisons de la défection des économistes sur un sujet sur lequel convergent les préoccupations des acteurs et des décideurs.

## ► LES PROJETS SELECTIONNÉS

Comme pour la première consultation de recherche, le jury, présidé par Catherine Bonvalet, directrice de recherche à l'Ined et réunissant des personnes qualifiées, a examiné les 10 propositions reçues et en a retenu 4 sous réserve de renégociation, dont la recherche-action.

N°	Responsable scientifique/Equipe	Axe	Titre de la proposition
2	Christian HARZO Observatoire Social de Lyon (OSL)	3/4	Le rôle du parc locatif social dans le logement des personnes âgées modestes.
9	Pierre HAMELIN PACT BEARN BIGORRE  Bernard THUMEREL AIDA Consultants	4/3	Les retraités modestes et pauvres et le maintien à domicile des personnes vieillissantes ( <i>recherche-action</i> ).
10	Jean MANTOVANI Observatoire Régional de la Santé de Midi-Pyrénées (ORMIP)	1	Les habitants du Sud-Ouest de la France originaires des pays d'Europe du Nord. Conditions du vieillir et enjeux locaux.
6	Catherine PHILIPPE Centre de Recherche Juridique, Université de Franche-Comté (CRJFC)  Marie-Madeleine BOUHELIER Institut Régional du Vieillissement de Franche-Comté (IRV)	2	Les pratiques de transmission du logement en Franche-Comté : aspects juridiques et questions prospectives

Axe 1 : le rôle croissant des retraités sur le marché du logement

Axe 2 : les transferts financiers intergénérationnels dans le domaine du logement

Axe 3 : les retraités modestes et pauvres

Axe 4 : le maintien à domicile des personnes vieillissantes

## LES THEMES ABORDES

Deux propositions vont permettre d'éclairer **la question du logement des personnes vieillissantes modestes et pauvres et de leur maintien à domicile**, dans le parc HLM ou le parc privé, en réponse aux questionnements formulés dans les axes 3 et 4 de l'appel à propositions de recherche.

Le premier projet (n°2) se propose d'étudier la place du parc social dans le logement effectif et souhaité des personnes de plus de 60 ans dans une grande agglomération, l'agglomération lyonnaise ; l'équipe confronte les besoins des personnes âgées à perception qu'ont les bailleurs sociaux de ce public à faibles ressources ainsi qu'aux politiques mises en œuvre ou à venir. Trois niveaux d'analyse sont privilégiés : les demandes d'entrée dans le parc social, les attentes des retraités en situation de mobilité lors d'opérations de démolition



et les besoins d'adaptation du logement ou de mobilité des locataires vieillissant dans ce parc.

Le 2<sup>ème</sup> projet (n°9) concerne la recherche-action, émanant d'une équipe regroupant un réseau d'opérateurs (les PACT-ARIM) intervenant dans le champ de l'amélioration de l'habitat et une équipe d'études et de recherche intervenant dans le champ du vieillissement. Ce projet propose d'améliorer **l'efficacité des opérations visant l'adaptation de l'habitat et le maintien à domicile de personnes âgées les plus fragiles** en coproduisant, avec les différents partenaires concernés sur un territoire donné, une méthodologie d'accompagnement permettant de faire évoluer le dispositif public et les pratiques professionnelles, avec un objectif de qualité d'usage. Ce travail devrait déboucher sur la formulation de propositions à destination des opérateurs de l'habitat et des acteurs concernés, à partir de trois grands axes d'investigation et sur quatre terrains : analyse des évolutions des pratiques institutionnelles, de la gouvernance des dispositifs (systèmes d'acteurs locaux et d'action ; transversalité des pratiques entre les champs de l'habitat, du sanitaire et du social) et de la demande spécifique des personnes modestes et fragiles.

Le 3<sup>ème</sup> projet (n°10) porte sur **le devenir résidentiel des migrants de retraite** et s'inscrit en partie dans le premier axe de l'appel à propositions : le rôle des retraités sur le marché du logement. L'équipe regroupe des chercheurs spécialistes du vieillissement, des questions urbaines et d'habitat, et va s'attacher à développer une connaissance sur un sujet peu étudié : les trajectoires et le devenir résidentiel des migrants originaires des pays d'Europe du Nord (Grande Bretagne, Benelux, Allemagne, pays scandinaves...) qui habitent aujourd'hui de façon permanente ou temporaire dans le Sud-Ouest de la France. Ce projet complètera les connaissances menées par une autre équipe de ce programme sur les choix résidentiels des retraités européens, notamment anglais, espagnols et français.

Plusieurs dimensions seront approfondies à partir d'une enquête sur 4 sites à dominante très rurale auprès de personnes de plus de 60 ans, de professionnels ou d'acteurs du développement local : les trajectoires de vie et résidentielles des migrants antérieures à leur arrivée en France, leurs décisions de migrer, leur inscription sociale sur le territoire ainsi que leur rapport à l'avancée en âge ; la recherche visera aussi à appréhender le fonctionnement de réseaux formels ou informels (notamment à portée économique) entre le territoire et le pays d'origine.

Le 4<sup>ème</sup> projet (n°6) est bien centré sur l'axe 2 de l'appel à propositions « **les transferts financiers intergénérationnels dans le domaine du logement** » ; c'est le deuxième projet présenté par une association régionale, qui regroupe chercheurs, élus et professionnels intervenant dans le champ du vieillissement. La première recherche menée sur les comportements patrimoniaux des retraités dans l'agglomération de Besançon a fait apparaître un questionnement important sollicitant particulièrement l'interprétation de juristes aux côtés du sociologue et du psychologue. En prenant en compte l'impact des mesures récentes en matière de donations et successions, l'équipe propose d'élargir l'analyse à la région Franche-Comté. L'objectif est de réaliser un état des lieux des stratégies patrimoniales et des pratiques de transmission du logement des ménages âgés dans cette région en menant notamment une enquête auprès de l'ensemble des études notariales.



► **Fiches descriptives des projets retenus  
selon les axes de la consultation**

# Le rôle du part locatif social dans le logement des personnes âgées modestes (n°2)

Responsable scientifique

**Christian HARZO**, *sociologue, docteur en sciences sociales*, Observatoire Social de Lyon

Composition de l'équipe

**Frédéric COUTY**, *sociologue, docteur en sociologie*, Observatoire Social de Lyon

**Stéphanie PERRET**, *sociologue et urbaniste*, Observatoire Social de Lyon

Cette recherche se propose d'étudier la place du parc social dans le logement effectif et souhaité des personnes âgées. Elle a pour objectif d'analyser les besoins ainsi que les motivations des personnes âgées les conduisant à demander un logement dans le parc social.. Cette recherche s'attachera aussi aux attentes des personnes âgées déjà logées au sein de ce parc. Enfin, elle étudiera la prise en compte de ces besoins par les bailleurs.

La recherche comporte une approche contextuelle et quantitative ainsi qu'une approche qualitative. La première repose sur une analyse reposant sur la demande de logements et de logements sociaux en particulier sur l'agglomération lyonnaise. Les demandeurs de logement social seront caractérisés quantitativement et cette analyse permettra l'étude des motifs de mobilité en fonction de l'âge et du statut actuel des occupants.

L'approche qualitative comportera trois axes complémentaires :

- l'entrée dans le parc social des personnes âgées et l'analyse de la demande. Cette étude sera réalisée à partir des fichiers de la demande de logement sociaux et des entretiens auprès de 40 demandeurs et permettra de qualifier la demande en logements sociaux des personnes âgées. La moitié de ces entretiens seront menés auprès de demandeurs étrangers afin de mettre en évidence les motifs de demande spécifiques à cette population.
- les vœux de mobilité résidentielle des retraités logés dans le parc social et devant être relogés dans le cadre d'une opération de démolition (renouvellement urbain). Cet axe propose de vérifier que le relogement constitue, pour les personnes âgées, une opportunité de mobilité vers un logement adapté ou souhaité (localisation, équipement, taille...). Les enquêtes relogement effectuées dans le cadre des opérations de rénovation urbaine ainsi que 30 entretiens auprès des ménages âgés de 60 ans, et plus, permettront de repérer les stratégies de mobilité des personnes âgées.
- le vieillissement des locataires du parc social, leurs besoins d'adaptation ou de mobilité et la prise en compte de ce phénomène par les bailleurs. Cette analyse sera menée grâce à une vingtaine d'entretiens qualitatifs auprès de 8 principaux bailleurs de l'agglomération.

Cette recherche conduira à la quantification et qualification des besoins et des souhaits des personnes âgées modestes ainsi qu'à l'estimation de leur expression réelle et de leur prise en compte par les bailleurs.

Durée : 15 mois

## Les pratiques de transmission du logement en Franche-Comté : aspects juridiques et questions prospectives (n°6)

Responsable scientifique

**Catherine PHILIPPE**, *juriste, directrice* du Centre de Recherche Juridique de l'université de Franche-Comté (CRJFC)

Composition de l'Equipe

**Marie-Madeleine BOUHELIER**, *directrice* de l'Institut Régional du Vieillessement, *coordination du projet*

**Jean-René BINET**, *juriste*, CRJFC, université de Franche-Comté

**Anne GUINERET-BROBBEL-DORSMAN**, *juriste*, CRJFC, université de Franche-Comté

**Dominique JACQUES-JOUVENOT**, *sociologue, directrice* du laboratoire de Sociologie, université de Franche-Comté

**Sylvie SIRE**, *juriste*, CRJFC et université de Bourgogne

Une première recherche réalisée par l'I.R.V. sur l'agglomération de Besançon « Comportements patrimoniaux des retraités à domicile et prise en compte de l'habitat par les acteurs » a fait apparaître un questionnement important relatif aux choix effectués par les personnes vieillissantes et leur famille en matière de transmission du logement, nécessitant l'interprétation par le juriste aux cotés du sociologue ; plusieurs éléments comme la crainte de l'hébergement en maison de retraite combinée à l'attachement au logement, la difficulté d'un dialogue avec les enfants sur les questions patrimoniales ainsi que l'exigence d'égalité entre les enfants (notamment en cas d'entraide familiale) conduit l'équipe à proposer un état des lieux des stratégies patrimoniales des personnes avançant en âge face à leur logement dans la région Franche-Comté.

La problématique fait apparaître plusieurs questions :

- l'information sur la transmission du logement est-elle sollicitée, de manière à permettre une prise de décision adéquate ?
- le « Laisser faire » c'est-à-dire la dévolution successorale légale est-elle jugée satisfaisante ou les techniques volontaristes (donation, testament) sont-elles privilégiées ?
- le choix d'un mécanisme de transmission obéit-il à des critères bien déterminés et dans l'affirmative de quelle nature (affectifs, fiscaux...) ?
- l'anticipation successorale est-elle, a posteriori, jugée satisfaisante par l'intéressé lui-même, par sa famille ?

La recherche comprendra une analyse de l'utilisation des divers dispositifs juridiques existants :

- des dispositifs classiques de transmission du logement : vente suivie ou non d'un investissement (et dans l'affirmative lequel), donation en nue-propriété ou en pleine propriété, testament, dévolution automatique du fait de la loi (succession ab intestat),
- des dispositifs juridiques plus récents favorisant l'anticipation successorale (donation-partage élargie par la loi du 23 juin 2006) ou permettant un complément de revenus (prêt viager hypothécaire),

ainsi que l'analyse de l'impact des mesures fiscales récentes.

Elle mettra aussi en évidence l'expression de souhaits que les dispositifs proposés par le droit français ne sont pas susceptibles de satisfaire.

Cet état des lieux prendra en compte tous les âges de la retraite, y compris les personnes accueillies dans des structures, tous les modèles familiaux, tous les types d'habitat dans différents contextes locaux (urbains, périurbains, ruraux), tous les types de patrimoine (personnes propriétaires uniquement de leur logement ou disposant d'une fortune plus étendue).

La méthodologie s'appuie sur l'envoi d'un questionnaire à la centaine d'études de notaires de Franche-Comté et sur 30 entretiens approfondis auprès d'un échantillon, ainsi qu'à quelques établissements bancaires. Les analyses donneront lieu à une synthèse autour de trois axes : les attitudes classiques face à la transmission du logement, l'utilisation des dispositifs juridiques récents, et les questions prospectives pouvant conduire à proposer de nouveaux textes s'inspirant notamment des droits étrangers.

Durée de la recherche : 24 mois

# Les retraités modestes et pauvres et le maintien à domicile des personnes vieillissantes (n°9)

## Recherche-action

Responsable scientifique

**Pierre HAMELIN**, *urbaniste OPQU, directeur-adjoint du Pact HD Bearn Bigorre*

Composition de l'Equipe

**Catherine PELLERIN**, *ergothérapeute, Pact HD Bearn Bigorre*

**François CHAILLOU**, *architecte, directeur du Pact Arim Indre et Loire*

**Philippe DELAROA**, *directeur, Pacte de Paris*

**Bernard THUMEREL**, *sociologue, AIDA Consultants*

L'équipe se propose d'étudier les conditions de maintien à domicile d'une population à faibles ressources et de dégager des propositions concrètes pour améliorer l'efficacité des opérations d'adaptation des logements. La recherche-action travaillera aux deux niveaux : les systèmes locaux de gouvernance et le public des personnes âgées en vue de déboucher sur des préconisations visant à mieux répondre aux besoins des personnes âgées les plus fragiles.

La recherche-action s'articule autour de 3 séquences :

- analyse de la dynamique du vieillissement qui affecte les populations et les territoires. Il s'agit d'identifier les difficultés d'usage de l'habitat que rencontrent les publics âgés les plus fragilisés et qui ne sont pas forcément repérés par les systèmes existants. Une série de portraits représentatifs des situations vécues en milieu urbain comme en milieu rural seront présentés.

- analyse des dispositifs locaux d'amélioration de l'habitat et des jeux d'acteurs, avec notamment la montée en puissance des conseils généraux dans le domaine du logement des retraités, la généralisation des CLIC et l'apparition des Maisons Départementales des Personnes Handicapées (MDPH).

- expertise des pratiques professionnelles mises en œuvre pour le maintien à domicile par les actions sur l'habitat, notamment dans le réseau des PACT ARIM.

Ces 3 séquences vont aboutir sur la mise au point d'une méthodologie d'accompagnement permettant de développer des projets d'adaptation de l'habitat en articulant la faisabilité technique et financière et la prise en compte de la situation des personnes.

La méthode de la recherche-action repose sur des entretiens préliminaires avec les acteurs locaux puis des réunions de groupes par territoire d'investigation.

La recherche sera effectuée dans les départements des Pyrénées Atlantiques, des Hautes Pyrénées, de l'Indre et Loire et de Paris.

Durée de la recherche-action : 18 mois

# Les habitants du Sud-Ouest de la France originaires des pays d'Europe du Nord. Conditions du vieillir et enjeux locaux (n°10)

Responsable scientifique

**Jean MANTOVANI**, *sociologue*, Observatoire Régional de la Santé de Midi-Pyrénées (ORSMIP)

Composition de l'équipe

**Dominique MEMBRADO**, *sociologue*, LISST-CIEU,

**Alice ROUYER**, *géographe*, LISST-CIEU,

**Christine ROLLAND**, *sociologue*, INSERM

**Kadija RAFAÏ**, *anthropologue*, ORSMIP

**Jenny DUCHIER**, *ethnologue*, Inserm

**Martine GAYRAL-TAMINH**, *anthropologue*, INSERM

**Michèle CHAUVEAU**, *sociologue*

Partant d'un enjeu clairement identifié, le décalage entre le « familialisme » qui caractérise la prise en charge des personnes âgées dans le Sud-Ouest rural et l'autonomie plus marquée par rapport à la famille des migrants originaires des pays d'Europe du nord, l'équipe propose une recherche sur le devenir résidentiel de ces migrants et sur leur prise en compte par les acteurs du développement local.

Plus particulièrement, cette recherche poursuit deux objectifs :

- développer une connaissance sur les trajectoires et le devenir résidentiel des migrants originaires de Grande Bretagne, du Benelux, d'Allemagne, des pays scandinaves qui habitent aujourd'hui de façon permanente ou temporaire dans le Sud-Ouest de la France.
- préciser les méthodes nécessaires à une investigation plus ambitieuse (qualitative et quantitative) visant à analyser les parcours de vieillissement des personnes et ménages originaires des pays et régions d'Europe du Nord (y compris la France) résidant à divers titres dans un pays ou une région du Sud.

La démarche portera sur l'analyse des conditions et stratégies de l'habiter des migrants en approfondissant cinq dimensions :

- leurs trajectoires de vie et notamment les trajectoires résidentielles antérieures à leur migration en France ainsi que leurs décisions de migrer ; l'équipe s'interroge notamment sur le devenir des choix résidentiels « stratégiques » qui ont conduit ces personnes à venir habiter en France, le plus souvent dans des secteurs d'habitat rural, lorsqu'elles seront confrontées à la perte de mobilité.
- leurs formes d'inscription sociale et relationnelle (relations familiales intergénérationnelle ou autres, relations extra familiales et notamment aux autres habitants),
- leurs systèmes de référence et notamment leur rapport à l'âge, y compris avancé.
- leurs relations aux divers services de proximité (à l'habitat et à la personne) et leurs formes d'implication dans la vie locale (activités, rapports aux institutions...) et plus généralement leurs rapports aux lieux.
- le rôle des réseaux formels ou informels (notamment à portée économique) entre le local et le pays d'origine.

Cette recherche devrait permettre aussi de cerner le comportement de ces habitants par rapport à leur patrimoine.

L'échantillon portera sur des « migrants de retraite » (de tous âges à partir de 60 ans) et des arrivants plus anciens aujourd'hui âgés de plus de 60 ans.

50 monographies seront réalisées sur quatre sites à dominante très rurale de la région Midi-Pyrénées et de ses abords très représentatifs de l'immigration nord européenne : Nord du Lot et confins de la Dordogne (Bouriane), département du Gers, Ouest de l'Ariège (Couserans) et de l'Aveyron (Rouergue).

Les monographies seront composées d'ensembles d'entretiens réalisés auprès de la personne migrante pressentie, d'un ou plusieurs membres de son entourage immédiat (famille, voisinage, relations amicales...), d'un ou des intervenants professionnels ou acteurs du développement local, d'agents immobiliers et de notaires.

A l'issue de ce travail, une synthèse des analyses sera réalisée.

Durée de la recherche : 20 mois





## ► **Annexes**

Annexe 1 : Jury du 6 septembre 2007 et experts consultés

Annexe 2 : Les coordonnées des responsables scientifiques des équipes

Annexe 3 : Recherches et publications récentes du PUCA sur le thème



## **ANNEXE 1 : JURY DU 6 SEPTEMBRE 2007 ET EXPERTS CONSULTES**

### **Présidente**

**Catherine BONVALET**, Institut National d'Études Démographiques

### **Membres du jury**

Michèle TILMONT, Secrétaire permanente du PUCA

Serge CLEMENT, LISST-CIEU/CNRS, Université Toulouse II - le Mirail

Jean-Claude DRIANT, Institut d'Urbanisme de Paris, Laboratoire C.R.E.T.E.I.L.

Frédérique LAHAYE, Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

Jean RINGON, DGUHC, Bureau des politiques sociales

### **Experts consultés**

René BALLAIN, PACTE-CERAT/CNRS, Institut d'Etudes Politiques de Grenoble

Vincent CARADEC, IDIST, Université Lille 3

Serge CLEMENT, LISST-CIEU/CNRS, Université Toulouse II – Le Mirail

Jean-Claude DRIANT, Institut d'Urbanisme de Paris, Laboratoire C.R.E.T.E.I.L.

Férial DROSSO, Institut d'Urbanisme de Paris, Laboratoire C.R.E.T.E.I.L.

Frédérique LAHAYE, Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

Jim OGG, Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse et The Young Foundation

Jean RINGON, DGUHC, Bureau des politiques sociales

### **Secrétariat scientifique :**

Francine BENGUIGUI

Phuong Mai HUYNH

### **Secrétariat :**

Maria Gabriela GRAY

## **ANNEXE 2 : LES COORDONNÉES DES MANDATAIRES DES ÉQUIPES DE RECHERCHE**

Marie-Madeleine BOUHELIER  
Institut Régional du Vieillissement  
3, rue Auguste Rodin – Bât. B  
25000 BESANÇON  
contactirv@irv-fc.fr

Christian HARZO  
Observatoire Social de Lyon (OSL)  
19, rue d'Enghien  
69002 LYON  
christian.harzo@observatoire-social.org

Pierre HAMELIN  
PACT BEARN BIGORRE  
52, boulevard Alsace Lorraine  
64000 PAU  
mhamelin@pactbearn.com

Jean MANTOVANI  
Observatoire Régional de la Santé de  
Midi-Pyrénées (ORMIP)  
37, allées Jules Guesde  
31073 TOULOUSE CEDEX  
mantovan@cict.fr

## **ANNEXE 3 : RECHERCHES ET PUBLICATIONS RECENTES DU PUCA SUR LE THEME**

### **Recherches :**

- Catherine BONVALET, Ferial DROSSO, Francine BENGUIGUI, Phuong Mai HUYNH (sous la direction de) : Vieillesse de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales, la Documentation française, mars 2007.
- Catherine BONVALET, Ferial DROSSO, Francine BENGUIGUI, Phuong Mai HUYNH (sous la direction de) : Vieillesse de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales, synthèse bilingue, la Documentation française, juin 2007.
- Serge CLÉMENT, Christine ROLLAND, Christine THOER-FABRE : Usages, normes, autonomie : analyse critique de la bibliographie concernant le vieillissement de la population, PUCA, collection « Recherches », février 2007.
- Christine DOURLENS, Pierre VIDAL-NAQUET, CERPE (sous la direction de), Groupe d'études de démographie appliquée (Louvain), Centre d'Estudis Demogràfics (Barcelone), Institute of Urban Planning (Nottingham) : Les conséquences urbaines du vieillissement de la population en Belgique, France, Espagne, Grande-Bretagne, octobre 2005.
- Jim OGG, THE YOUNG FOUNDATION et Catherine BONVALET, INED : Le passage à la retraite des baby-boomers : comportements résidentiels au regard des solidarités familiales - une comparaison prospective européenne (en cours).
- Alice ROUYER, CIRUS-CIEU, Serge CLEMENT CIRUS-CIEU/INSERM : Droit de cité des personnes âgées et aménagement de l'espace public en ville, représentations, modalités d'action et expériences urbaines en Europe (en cours).
- Nicole KERHUEL, GERU : Vieillesse et habitat. Recherche comparée sur les politiques de l'habitat en direction des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie, 2001.

### **Publications :**

- Les Annales de la Recherche Urbaine n°100 « L'avancée en âge dans la ville », 2<sup>ème</sup> trimestre 2006.
- Dossier « Vieillesse de la population et habitat » in Premier Plan, journal d'informations du PUCA n°10, janvier-avril 2006 ».

### **Autres publications en lien avec les travaux du PUCA :**

- Catherine BONVALET, Francine BENGUIGUI : Les conséquences du vieillissement de la population pour le logement, in Constructif, publication de la Fédération Française du Bâtiment, N°14, juin 2006.
- Alain COSTA, « Vieillesse de la population et logement – Les stratégies résidentielles et patrimoniales. Une recherche du PUCA », note de lecture de l'Observateur de l'immobilier, revue du Crédit Foncier, septembre 2007.



**Coordination du programme**

Francine Benguigui

Tél. : 01 40 81 24 77

[francine.benguigui@equipement.gouv.fr](mailto:francine.benguigui@equipement.gouv.fr)

Phuong Mai Huynh

Tél. : 01 40 81 18 20

[mai.huynh@equipement.gouv.fr](mailto:mai.huynh@equipement.gouv.fr)

**Conseil scientifique du programme**

Catherine Bonvalet – Ined

[bonvalet@ined.fr](mailto:bonvalet@ined.fr)

Vincent Caradec – Université de Lille 3

[vincent.caradec@univ-lille3.fr](mailto:vincent.caradec@univ-lille3.fr)

Jean-Claude Driant

[driant@univ-paris12.fr](mailto:driant@univ-paris12.fr)

**Secrétariat du programme**

Maria Gabriela Gray

Tél. : 01 40 81 63 86

Fax : 01 40 81 63 78

[maria-gabriela.gray@equipement.gouv.fr](mailto:maria-gabriela.gray@equipement.gouv.fr)

**Communication**

Josette Marie-Jean-Robert

Tél. : 01 40 81 24 30

[josette.marie-jean-robert@equipement.gouv.fr](mailto:josette.marie-jean-robert@equipement.gouv.fr)

**site internet du Puca**

[www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca)



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère  
de l'écologie,  
du Développement  
et de l'aménagement  
durables

ministère  
du logement  
et de la ville

Direction générale  
de l'urbanisme  
de l'habitat et  
de la construction

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le PUCA développe une recherche incitative sur le **Futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline, selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés par des ateliers thématiques de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.

## plan urbanisme construction architecture

### ► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun

Planification sociale de l'urbain et services publics  
Citoyenneté et décision urbaine  
Intercommunalité et métropolisation

### ► Le renouveau urbain

Rénovation urbaine et mixité sociale  
Renouvellement et recomposition des quartiers  
Créativité et attractivité des villes

### ► L'avenir des périphéries urbaines

Territoires urbains et sûreté  
Architecture de la grande échelle  
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité  
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation  
Dynamiques et pratiques résidentielles

### ► Comportements résidentiels et défis démographiques

Vieillesse de la population et choix résidentiels  
Habitat et services aux personnes âgées  
Évolutions démographiques et inégalités territoriales

### ► Accès au logement

Trajectoires résidentielles  
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement  
Modes et formes de l'hébergement  
Économie foncière et immobilière

### ► L'innovation dans l'architecture et la construction

Le futur de l'habitat  
Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai  
Concept qualité, habitat, énergie  
Observatoire des bâtiments durables  
Palmarès de l'innovation  
Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)  
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)

### ► Territoires et acteurs économiques

Espaces urbains et dynamiques économiques  
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services  
Développement économique local et mondialisation  
Économie de l'aménagement  
Attractivité des territoires

### ► Vers des villes viables et acceptables

Politiques territoriales et développement durable  
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux  
Villa urbaine durable  
Quartiers durables  
Aménagement et démarches HQE  
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)  
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

## PUCA - plan urbanisme construction architecture

Grande Arche de la Défense - Paroi Sud  
92055 La Défense cedex  
tél. 01 40 81 24 30 - fax 01 40 81 63 78  
www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca