

acadie

Programme de recherche Vieillesse de la population et Habitat

Bien vieillir dans le parc social, une chance illégitime ?

Rapport final - Mars 2009

Recherche réalisée par :

*Sigrine GENEST
Elodie VANACKERE
Laetitia BROCHETON*

**MAPA n° F 06 21
Affaire suivie par :
Phuong Mai HUYNH**

écrire les territoires, dessiner la chose publique

Acadie coopérative conseil
170, rue du faubourg Saint-Antoine – 75012 Paris
Tél. : 33 (0)1 43 79 97 79 – Fax : 33 (0)1 43 79 99 52
E-mail : acadie@acadie-reflex.org
Scop Sarl à capital variable – RC 898 16 413 – Siret 323 565 994 00023 – APE 741E

Plan Urbanisme Construction Architecture

Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer

groupe **reflex**

> Acadie, Paris

Aceif.st, Strasbourg

Adeus, Marseille

Aures, Nantes

Cérur, Rennes

Place, Bordeaux

Trajectoires, Lyon

TABLE DES MATIERES

OBJET DE LA RECHERCHE	4
PROBLEMATIQUE ET HYPOTHESES DE RECHERCHE	4
TERRAIN D'ENQUETE ET PUBLIC CIBLE	14
QUELLE EST LA SITUATION RESIDENTIELLE DES MENAGES PASSANT A LA RETRAITE ?	20
METHODE : LA CONSTITUTION DE LA POPULATION CIBLE ET DES SOUS POPULATIONS SUIVANT LA MOBILITE - EXTRACTION ET TRAITEMENT DES FICHIERS I3F	20
RESULTATS : LA MOBILITE AU MOMENT DU PASSAGE A LA RETRAITE	25
Observe-t-on des comportements spécifiques au parc social ?	25
Quels sont les facteurs qui pèsent sur la mobilité des présumés passant à la retraite logés dans le parc social ?	30
METHODE : LA CONSTRUCTION DES INDICATEURS D'EVALUATION DES MARGES DE MANŒUVRE DONT DISPOSENT LES OCCUPANTS, POUR CONSTRUIRE DES PROJETS RESIDENTIELS	36
Choix des outils d'analyse	36
Elaboration de la typologie	40
Identification parmi la population cible de ceux qui disposent de marges de manœuvre particulières	42
RESULTATS : LES MARGES DE MANŒUVRE POUR CONSTRUIRE DES ITINERAIRES RESIDENTIELS	44
Dans quelles situations sont les ménages présumés passant à la retraite ?	44
Quel est le profil des « présumés passant a la retraite » qui ont fait le choix de l'immobilité ?	50
Quelle est la part des « présumés passant à la retraite » stables qui disposent de marges de manœuvre particulières pour construire des projets résidentiels, impliquant une mobilité dans ou hors le parc social ?	55
QUELS SONT LES PROJETS RESIDENTIELS ET LA SITUATION DES MENAGES DISPOSANT DE MARGES DE MANŒUVRE ?	62
METHODE : LA CONSTITUTION DE LA POPULATION CIBLE ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE QUALITATIVE	62
RESULTATS : LES ENSEIGNEMENTS DU QUESTIONNAIRE ADRESSE AUX « RETRAITES RECENTS STABLES DISPOSANT DE MARGES DE MANŒUVRE PARTICULIERES » (323 REpondants AU QUESTIONNAIRE)	67

Quels sont les projets résidentiels des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » au moment du passage à la retraite ? Pourquoi n'ont-ils pas abouti ?.....	68
Quel usage les retraités récents stables font-ils des marges de manœuvre particulières dont ils disposent ?	71
RESULTATS : LES ENSEIGNEMENTS TIRÉS DES ENTRETIENS AVEC UN PANEL DE « RETRAITES RECENTS STABLES DISPOSANT DE MARGES DE MANOEUVRE PARTICULIERES » (41 ENTRETIENS) OU N'EN DISPOSANT PAS (20 ENTRETIENS GROUPE TEST)	78
Quels sont les facteurs qui expliquent la stabilité de ménages rencontrés ?.....	79
LA QUESTION DE LA MOBILITE RESIDENTIELLE S'EST-ELLE POSEE AU MOMENT DU PASSAGE A LA RETRAITE, ET EN QUELS TERMES ?	85
Les projets sont fondés sur le remplacement du lien habitat-travail par le lien habitat-famille	85
L'aboutissement du projet est suspendu aux contraintes budgétaires, dont la possibilité de conserver la double résidence.....	88
A défaut d'une mobilité externe qui présente trop de risques ou de contraintes financières, la poursuite de la carrière dans le parc social est recherchée	91
IN FINE QUEL PARTI CES MENAGES RETRAITES TIRENT-ILS DE CE LOGEMENT PEU CHER ET VASTE DANS LEQUEL ILS SONT RESTES ?	93
Une aisance financière relative, qui quand elle existe est jalousement préservée, pour la liberté qu'elle donne	93
Une ou deux pièces en plus, qui sont inégalement utilisées, mais unanimement appréciées.....	104
QUELS IMPACTS LA STABILITE QUE LE LOGEMENT SOCIAL AUTORISE A-T-ELLE SUR L'ENTOURAGE DES RETRAITES RECENTS ?	117
Des relations nouées de longue date qui tendent à se déliter	118
Des stratégies pour renouveler leur cercle de relations.....	120
Un environnement sur lequel on peut compter, y compris pour ses vieux jours ..	126
CONCLUSION	129
QUESTIONNAIRE ADRESSE AUX 879 « RETRAITES RECENTS STABLES DISPOSANT DE MARGES DE MANOEUVRE PARTICULIERES »	134
La présente recherche a été financée par le PUCA et réalisée avec le concours actif de la société Immobilière 3F (contact : M. Lheureux, Direction de la relation client, 01.40.77.15.22).	

OBJET DE LA RECHERCHE

Dans un contexte de pénurie et de tension du marché du logement, une série de questions de politiques publiques émerge quant au **bon usage du parc locatif social**.

- Les personnes d'âge mûr voient leurs enfants partir et se retrouvent en situation de sous occupation.
- Les locataires anciennement installés ont vu leur situation s'améliorer de telle sorte que le recours à un logement social ne s'imposerait pas nécessairement.
- Les logements que ces personnes occupent seraient utilement libérés pour jouer un rôle social.

Sur la base de ces constats, il est fréquemment préconisé d'accroître la mobilité **de ces ménages** qu'il conviendrait d'augmenter à l'intérieur et hors du parc.

Aussi cette recherche se propose-t-elle d'éclairer les stratégies résidentielles des ménages logés dans le parc social francilien, à savoir en marché très tendu, au moment de leur passage à la retraite. Le passage à la retraite constitue en effet un temps crucial en matière de mobilité. La disparition du lien habitat-travail offre aux ménages une opportunité nouvelle : celle de recomposer leur mode de vie et avec lui leur rapport au logement. C'est par conséquent à ce temps clé, celui du passage à la retraite, que la mobilité pourrait être accrue, l'incitation au déménagement pouvant entrer en résonance avec un projet de vie.

La première phase de ce rapport (chapitre I), quantitative, s'attache par conséquent à :

- mesurer la mobilité des ménages de cet âge (celui du passage à la retraite) dans le parc social ;
- évaluer les marges de manœuvre issues de leur occupation d'un logement social (si le ménage dispose d'une alternative crédible hors du parc) et estimer à ce temps crucial de la mobilité, la part des occupants dont la mobilité devrait être effectivement recherchée.

Cette première phase est prolongée par une seconde (chapitre II), qualitative, qui cherche à évaluer pour ces ménages disposant de marges de manœuvre effectives, si leur mobilité est susceptible de produire un véritable bénéfice social. Il s'agira ainsi d'explorer si la capacité d'accueil potentiellement libérée ne conduirait pas à générer des besoins de services et d'accompagnement, mais aussi des situations d'isolement, dont le coût social serait supérieur aux bénéfices.

PROBLEMATIQUE ET HYPOTHESES DE RECHERCHE

Le présent projet de recherche entend éclairer les arbitrages qui seraient susceptibles de s'opérer entre politiques du logement et actions en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, entre mobilité, clé de la fluidité du marché du logement et de l'usage optimal du parc social, et stabilité, propice au « bien vieillir ». Ce projet a pour objectif d'alimenter cette réflexion en explorant les stratégies résidentielles que les ménages « retraités », logés dans le parc social en marché très tendu, à savoir en Ile-de-France, sont susceptibles de construire.

Ce projet désigne par « retraités », les personnes ou les ménages, ayant eu une activité professionnelle productrice de revenus, bénéficiant *de facto* d'une retraite, modeste ou confortable, et pour lesquels la disparition du lien habitat-travail offre l'opportunité de recomposer leur mode de vie et donc leur rapport au logement.

Ce projet part de l'hypothèse que ces ménages, modestes ou plus aisés, ont la capacité, grâce aux marges de manœuvre particulières que leur fournit le statut de locataire du parc social, de construire des « itinéraires immobiliers ». Faits de double résidence et de jeux de relations avec leur parenté, ces derniers sont susceptibles d'évoluer au cours du temps. Sans rupture, ils permettent une adaptation progressive de la situation à l'évolution des aspirations et des besoins, l'âge avançant.

Il entend explorer ces comportements, en tentant tout d'abord d'en évaluer l'étendue, puis en cherchant à identifier les éléments qui permettraient de les évaluer du point de vue des coûts (mésusage du parc social) mais aussi des bénéfices sociaux qu'ils génèrent (évolution sans rupture de la situation résidentielle avec l'âge).

VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET LOGEMENT : DES POLITIQUES SECTORIELLES ET TERRITORIALES EN TENSION

La prise en charge du vieillissement révèle une tension entre les politiques sociales et celles du logement, que les politiques territoriales ne réduisent pas.

En forte croissance, la population âgée fait l'objet de préoccupations politiques d'origines diverses. Ces préoccupations ont tout d'abord porté sur le grand âge qui, en raison des besoins spécifiques en termes de logement et d'environnement de services, sollicite des réponses particulières. Du fait de la diffusion d'études démographiques et prospectives, ces dernières tendent néanmoins à s'élargir de plus en plus aux problématiques propres aux jeunes retraités – les « seniors »¹ – et à irriguer les politiques de développement. Leurs volets habitat identifient ainsi ces seniors comme des acteurs non négligeables du marché du logement.

Une recherche de la stabilité légitimant les politiques de maintien dans les lieux

Les analyses de la mobilité résidentielle des personnes retraitées mettent tout d'abord l'accent sur leur immobilité et soulignent le fait que celles-ci, disposant de leur propre logement, font le souhait d'y rester durablement. Ainsi, 87% des personnes âgées de plus de 75 ans vivent chez elles ou chez un membre de leur famille².

Cette volonté de rester à domicile a conduit au développement de politiques spécifiques visant à promouvoir le maintien dans les lieux³. Ces politiques relèvent de deux registres, celui de

¹ CREDOC, L'évolution des opinions et des comportements des seniors depuis 20 ans en France, juin 1999.

² « La France face au défi des personnes âgées », Dossier et documents du Monde, septembre 2003.

³ La mise en place de l'aide personnalisée pour l'autonomie (APA) et l'organisation des centres locaux d'information et de coordination gérontologiques (CLIC) en témoignent.

l'adaptation du logement et de ses équipements d'une part, celui du développement des services à la personne, d'autre part.

Sur le premier registre, les politiques d'action sociale en faveur des ménages âgés, qui visent à les maintenir dans le logement, entrent en tension avec les logiques de gestion des logements. Les exigences d'adaptation de l'habitat à des besoins spécifiques se heurtent aux exigences de « banalisation » de l'offre, les logements adaptés ne correspondant qu'un temps, même s'il peut être long, aux personnes qui en ont eu besoin. Ou bien, lorsque ces exigences d'adaptation à la personne en place sont satisfaites, ce sont les objectifs de maintien dans les lieux qui sont remis en cause. A la relocation, ce sera la personne âgée qui devra s'adapter en déménageant pour bénéficier d'un équipement adapté, et non plus son logement qui se verra modifié.

Sur le second registre, le coût croissant des services rendus à domicile ou à proximité pour les personnes âgées et leur famille comme pour les collectivités, en freine le développement⁴. L'incitation à la cohabitation intergénérationnelle se heurte, quant à elle, à la difficulté de mettre en place des sous locations⁵. Ce sont des motifs d'économie d'échelle, de continuité et de qualité des services, qui plaident alors en faveur du développement d'une offre d'accueils spécifiques, alliant logement et services⁶. Or, les bénéfices respectifs des deux options restent peu analysés, que ce soit du point de vue du confort de vie des personnes, de celui de la nature et de l'importance des emplois générés, de celui du rapport entre coûts d'investissement et coûts de fonctionnement, ou plus largement du point de vue de la cohésion sociale.

Une mise en mouvement des logements dans le but de démultiplier l'offre de logements

Dans le même temps, les travaux analysant la crise du logement mettent l'accent sur la mobilité nécessaire à la fluidité du marché, sur l'impact des chaînes résidentielles générées par l'offre neuve, pour démultiplier les mouvements au sein du parc existant et permettre ainsi, non seulement l'accès à un logement, mais aussi garantir la meilleure performance sociale de chaque segment de l'offre⁷.

Ce constat fonde les politiques du logement et, en leur sein, les dispositions prises pour favoriser la rotation, notamment celle des segments les plus rares, les plus coûteux à produire et les plus socialement utiles, à savoir le parc social, et tout particulièrement ses grands logements⁸. Ces

⁴ Gardin L., Laville J.L., *L'offre de services aux personnes âgées dépendantes*, in *Villes et vieillir*, Institut des villes, La Documentation française, 2004.

⁵ Le rapport sur « La société intergénérationnelle au service de la famille, conférence de la famille 2006 » remis à Philippe Bas, Ministre Délégué à la sécurité sociale aux personnes âgées, aux personnes handicapées et à la famille met l'accent dans l'une de ses propositions sur l'intérêt de mobiliser au profit à la fois du logement des jeunes et du soutien aux personnes âgées, les logements devenus trop spacieux pour leurs occupants.

⁶ La SA de promotion privée, les Senioriales, développe un produit de résidences-village en accession, réservé aux retraités « actifs entre 60 et 80 ans », dont les services entrent dans les charges de copropriété.

⁷ En Ile-de-France, les travaux de l'OLAP, conduits par B. Filippi, avec le soutien de la DREIF ou encore pour le compte du département des Hauts-de-Seine, en attestent.

⁸ Sagot M., « Les futurs retraités immobiliseront davantage de grands logements », Cahier de l'IAURIF n°122, 1^{er} trimestre 1999.

dispositions relèvent aujourd'hui de deux registres principaux, diversement interprétés suivant les contextes.

Le premier est celui des politiques locales de l'habitat. Dans une logique de régulation globale du marché, elles ont pour objectif de promouvoir les segments manquants, et ce faisant, multiplient les produits intermédiaires ou spécifiques. Ce registre promeut notamment des résidences spécialement destinées aux retraités (papy lofts⁹ ou béguinages¹⁰). Ces dernières sont supposées accroître la fluidité de l'offre en desserrant la concurrence qui se joue entre différentes catégories de populations sur un même segment, ou en proposant une alternative attractive qui permette de remettre sur le marché des logements sociaux ou des maisons individuelles périurbaines¹¹.

Le second registre est celui des politiques de gestion sociale et patrimoniale des organismes de logement social. Celles-ci intègrent de plus en plus dans leur gestion la question du maintien à domicile des personnes âgées¹². Dans le même temps, elles sont incitées à favoriser la rotation des logements pour produire de l'offre et en tirer le meilleur afin de satisfaire la demande. Ces politiques encouragent également les échanges de logements, tendent à indexer les loyers aux revenus (surloyers) et à développer les statuts locatifs spécifiques, garantissant la cohérence entre la situation du locataire et le bénéfice d'un logement offrant des conditions de loyer ou de services particulier (par ex, les PLAI). Elles restent cependant d'un effet limité, notamment pour les retraités : seulement 14% des 60-75 ans ont changé de logement entre 1999 et 2002¹³.

Au sein des politiques territoriales, une hésitation quant à l'apport du vieillissement

Enfin, les travaux portant sur les dynamiques démographiques alertent sur le vieillissement de la population et sur son impact en matière de développement local. Ces derniers prônent en effet davantage des politiques de l'offre, susceptibles d'attirer et de retenir les jeunes. Dans le même temps, ils mettent l'accent sur le potentiel d'emplois que représentent le pouvoir d'achat des retraités et leur consommation de biens et de services locaux.

Ces tensions entre maintien et mobilité, entre adaptation de l'environnement à la personne et incitation à la mobilité pour tirer parti d'une offre adaptée, se retrouvent dans les politiques territoriales. A l'échelle plus locale, la politique de la ville comme les politiques patrimoniales mesurent l'attractivité des quartiers à la stabilité de leurs habitants, laquelle suppose des durées de séjours longues et donc un accroissement global de l'âge des occupants, mais mettent en œuvre dans ces mêmes quartiers des opérations de démolition/reconstruction, qui tendent à démultiplier les mouvements.

⁹ SA HLM la Plaine Normande.

¹⁰ SA HLM Norevie.

¹¹ Importance et conséquences du vieillissement de la population en milieu périurbain, CETE de Lyon, février 2003.

¹² Furet J., « Vieillir dans le parc social », USH, in *Villes et vieillir*, Institut des villes, La Documentation française, 2004.

¹³ INSEE Première, n°1001, janvier 2005.

LA CONSTRUCTION « D'ITINERAIRES IMMOBILES » : LE RESULTAT DE COMPROMIS ENTRE LES MARGES DE MANŒUVRE FINANCIERES DES MENAGES ET L'OFFRE DE SERVICES

En cherchant à gérer, dans leurs champs respectifs, les conséquences du vieillissement de la population, les politiques publiques sectorielles (action sociale en direction des personnes âgées, politiques du logement) et les politiques territoriales mettent en tension des objectifs multiples :

- Recherche d'efficacité sociale des investissements en matière de parcs de logements, choix de développement soutenant la production de produits spécifiques à forte valeur ajoutée (type résidence service).
- Orientations donnant priorité au maintien à domicile.
- Objectif de mixité, notamment intergénérationnelle, auquel correspond plus précisément la banalisation de l'offre et la diffusion du service.

Ces tensions vont se résoudre au cas par cas, en fonction des compromis qui peuvent s'opérer entre l'utilisation que feront les personnes et leurs familles des marges de manœuvre dont elles disposent, et l'offre de logements et de services qui leur est faite. Ceux-ci dépendront des choix de développement des collectivités, de la mise à disposition d'une offre de services accessibles et de qualité, des pratiques de logeurs et de leurs capacités financières.

Les observateurs et analystes, qui se sont attachés à caractériser les comportements des personnes retraitées et leur position sur le marché du logement, notent qu'une fraction des ménages retraités dispose de ressources confortables, mais s'inquiètent dans le même temps, s'agissant des salariés dont la retraite est à venir, de l'effet de la baisse de ressources lors du passage à la retraite et plus encore, du niveau même de celles-ci¹⁴.

Ils mettent notamment l'accent sur l'impact du niveau de revenus et de son évolution lors de la cessation d'activité, sur la capacité, à l'âge de la retraite et ultérieurement, de choisir une nouvelle résidence, en conservant ou non la résidence occupée pendant la période d'activité, en transmettant ou non un patrimoine à ses descendants.

Ils distinguent dans ces analyses la mobilité de choix, lorsque le lien entre habitat et travail disparaît, de la mobilité contrainte, lorsque le logement devient véritablement inadapté.

Les analystes et les acteurs du marché du logement observent aussi, au-delà d'une simple succession de domiciles, des pratiques plus complexes. On notera par exemple, la double résidence, avec des rythmes variables d'occupation des différents logements, annuellement puis au fur et à mesure du vieillissement, la transmission du « patrimoine logement », qui ne se résume pas à la vente ou à la donation avec ou sans conservation de l'usufruit etc.¹⁵, mais intègre d'autres

¹⁴ Parant A., « Le vieillissement démographique, un immense défi pour la France », INED, in *Villes et vieillir*, Institut des villes, La Documentation française, 2004.

¹⁵ Jachier N., Friggit J., Vorms B., Taffin C., Rapport sur le prêt viager hypothécaire et la mobilisation de l'actif résidentiel des personnes âgées, 2004.

modes de valorisation, location partielle, cohabitation intergénérationnelle. C'est-à-dire des comportements pour lesquels bouger, valoriser ou transmettre ne signifient pas déménager, pour lesquels l'adaptation n'est pas séquencée par les libérations ou prises de possession de logements.

Ces travaux et observations invitent à un premier constat, celui de l'existence, sans qu'on puisse en mesurer l'ampleur, de comportements que l'on pourrait qualifier « d'itinéraires immobiles ». Ceux-ci visent à construire, entre mobilité et stabilité, une adaptation progressive (aux envies, à l'âge) et sans rupture, de la situation résidentielle, et ce grâce aux marges de manœuvre financières, dont disposent ces ménages.

CES TENSIONS, EXACERBEES PAR UN CONTEXTE SOUS PRESSION, SE TRADUISENT EN ILE-DE-FRANCE, PAR UN PARADOXE : LES OPPORTUNITES, RARES, DE « BIEN VIEILLIR », QUE PRODUISENT CES COMPROMIS VOIENT LEUR LEGITIMITE FORTEMENT CONTESTEE

En situation de marché tendu et dans le parc social, notamment francilien, où tension du marché et pression de la demande de logements sociaux sont extrêmes, cette négociation entre aide au maintien à domicile et incitation à bouger, entre relogement et mixité, recouvre des enjeux spécifiques¹⁶.

En Ile-de-France, région de forte mobilité, et notamment de forte mobilité au moment de la retraite¹⁷, la stabilité particulière du parc social, d'autant plus forte que l'on se situe en zone centrale, interroge. Les dispositions particulières prises par l'OPAC de Paris¹⁸, pour inciter à la libération des logements sous occupés, même si elles restent d'un affichage discret, témoignent de cette préoccupation d'autant plus aiguë que la pression de la demande est forte et l'offre rare.

Du point de vue des politiques sociales en faveur des ménages âgés qui considèrent le maintien dans les lieux comme une alternative préférable au placement en foyer ou établissement, à tous égards (coûts humains, coûts sociaux), ces « itinéraires immobiles », qui prémunissent contre les déménagements successifs et le déracinement, peuvent être considérés comme bénéfiques.

Mais ces stratégies résidentielles supposent que leurs acteurs disposent d'une certaine marge de manœuvre financière et possèdent ou du moins aient l'usage de plusieurs logements. Ces comportements, souvent considérés comme des facteurs contribuant à la hausse des valeurs du marché libre (achats « coup de cœur », solvabilité supérieure à celle des locaux du fait du changement de région, etc.) et à la sous utilisation des logements sociaux, ne sont pas sans poser question aux acteurs des politiques du logement, en particulier à ceux en charge du logement social, qui ne peuvent que constater la diffusion de pratiques qui leur échappent.

¹⁶ 19% des locataires du parc social d'Ile-de-France ont plus de 65 ans. Ce taux atteint 26% à Paris et respectivement 22% et 20% dans le 92 et le 94. Cf. source OPS 2003.

¹⁷ INSEE Première, N° 1001, janvier 2005.

¹⁸ Conservation des taux de loyers antérieurs, réfection intégrale des logements, prise en charge des frais de déménagement et de garde meubles. Cf. Entretien avec J.L. Bouvier, OPAC de Paris.

Des marges de manœuvre accrues par le statut particulier du parc social

En Ile-de-France, où la population affiche des niveaux de ressources, si ce n'est sensiblement supérieurs à ceux que l'on peut observer par ailleurs, du moins inscrits dans une fourchette plus ouverte, où le différentiel entre loyers du parc social et loyers privés est particulièrement élevé, la stabilité dans le parc social de ménages disposant de ressources significatives¹⁹ est le plus souvent interprétée comme le produit d'une captivité, du fait de l'incapacité de trouver une offre alternative sur le marché locatif ou en accession.

Or, s'il est légitime de s'inquiéter de ce qui pourrait être vécu comme une captivité, faute d'alternative et de chercher à y porter remède par des politiques volontaristes de mutation, ou d'accession sociale à la propriété, produisant en retour la libération de logements accessibles à d'autres ménages, il est aussi nécessaire de considérer ce qui relève, parmi les personnes retraitées, d'une adhésion à un niveau de loyer sans équivalent sur le marché, à un niveau de services attractif et à un statut protecteur.

Tous s'accordent en effet, pour constater que les ménages retraités logés dans le parc social souhaitent conserver leur logement, et le souhaitent d'autant plus qu'ils sont installés de longue date et avancent en âge²⁰. Le renouvellement urbain ou encore les politiques de gestion locative, qui au travers de l'offre d'échange de logements cherchent à mettre en mouvement les occupants du parc social, se heurtent à cette évidence. Qu'elles cherchent à adapter le logement à la situation nouvelle d'un ménage (réduction de la taille de la famille, logement accessible par ascenseur, etc.) ou plus largement à procéder au relogement d'un ménage dont le logement est voué à démolition, le ménage âgé résiste, plus que tout autre, à l'idée de changer de logement et, s'il y est contraint, exprime le souhait de rester dans le quartier, l'îlot, voire l'escalier qu'il habite déjà.

Une troisième moitié de vie sans rupture ou le mésusage d'un bien social rare

Cette stabilité d'adhésion reposerait tout d'abord sur la familiarité avec l'environnement et le voisinage. Or, on peut considérer que la surface particulière du parc géré par un bailleur social (par opposition à l'offre privée dispersée entre une multitude de propriétaires) et les pratiques en matière d'attribution des logements, participent plus ou moins à la constitution et à l'enrichissement de cette familiarité.

Les pratiques d'attribution, n'ont-elles pas, en fonction des périodes, des sites et de la pression de la demande, plus ou moins favorisé la décohabitation des jeunes, la cooptation et ainsi permis la construction de réseaux familiaux de proximité ? De la même façon, les pratiques en matière d'échanges de logement, d'adaptation des équipements, que des parcs importants avec des capacités de maintenance spécifiques rendent possibles, n'ont-elles pas contribué à la stabilité des ménages ?

¹⁹ Plus du quart des ménages logés dans le parc social d'Ile-de-France –source OPS 2003–, déclarent des ressources supérieures à 80% des plafonds HLM.

²⁰ Louchart P., « Vers une baisse de la mobilité résidentielle », Cahier de l'IAURIF n° 122, 1^{er} trimestre 1999.

Les logeurs qui se sont intéressés aux comportements résidentiels de leurs locataires âgés à l'occasion d'une opération de réhabilitation ou de renouvellement urbain²¹, constatent que certains disposent de résidences secondaires, occupent épisodiquement leur logement entre les allers-retours au pays, y hébergent de la famille ou encore ont tissé des liens avec leur gardien et bénéficient ainsi d'une attention particulière, voire de services privilégiés²².

Abusives, si l'on se situe du point de vue des organismes logeurs et des politiques du logement, parce qu'elles tendent à confisquer, au bénéfice de ménages assimilables aux classes moyennes, des services ou des logements dont d'autres, plus en difficulté, auraient un besoin pressant, ces pratiques peuvent, si l'on se situe du point de vue des politiques en faveur des personnes âgées, présenter des caractéristiques intéressantes.

Elles permettent en effet d'organiser les conditions favorables au maintien dans les lieux, tant en termes de conditions de logement que d'environnement de services. La capacité à mobiliser simultanément ou successivement plusieurs logements permet potentiellement une adaptation sans rupture à l'évolution des rythmes de vie, du passage à la retraite à l'entrée dans le grand âge.

La présence d'une parenté à proximité ou la possibilité de conserver des liens concrets avec celle-ci lorsqu'elle est distante, en recevant ou en hébergeant dans le logement, devenu spacieux après le départ des enfants, ouvre des opportunités multiples en matière de solidarité familiale et de cohabitation inter-génération, pour une population dont la lignée d'ascendants, comme de descendants, sera plus étoffée²³.

Enfin, la présence et la familiarité avec les personnels de gardiennage permettent de disposer de services directs (vigilance, petite maintenance, etc.), mais aussi d'un accès plus sécurisant, par recommandation de personnes connues, aux services d'aide à la personne.

Ces constats donnent corps à l'hypothèse suivante :

Le statut particulier du parc social (bail à vie), le faible poids du logement dans le budget des locataires et ce d'autant plus qu'ils sont en place depuis longtemps (impact des loyers de relocation), la sous occupation (suite au départ des enfants), l'environnement de services (gardien, maintenance) sont autant de facteurs qui fournissent à des ménages modestes ou un peu plus à l'aise, des marges de manœuvre singulières qui vont les autoriser, une fois à la retraite, à opérer, tout en gardant leur logement comme point fixe, des choix de vie en accord avec leurs aspirations de jeunes retraités, puis avec celles, plus casanières, du grand âge.

²¹ DREIF, Prospective sur l'impact des démolitions en Ile-de-France et conséquences en termes de besoins, Acadie, Etienne Audebrand, 2004.

²² Les organismes de logement social parisien (Sageco, OPAC de Paris) qui se sont penchés sur la question ont relevé nombre de symptômes de telles pratiques, tels que la présence d'occupants adultes non titulaires des baux ou l'immatriculation en province des véhicules stationnés dans les parkings d'immeubles.

²³ Delbes C., Gaymu J., *Les retraités en France d'hier à demain*, Cahiers de sociologie et de démographie médicales, avril-septembre 1999.

Autrement dit, grâce à la faiblesse du coût du logement, les locataires retraités du parc social d'Ile-de-France ont la possibilité, comme les autres franciliens plus fortunés, d'investir ailleurs, dans une autre région ou un autre projet, tout en préservant la sécurité offerte par l'entourage et un accès facilité aux services de leur logement principal. Par ailleurs, le parc social francilien offre aux immigrés une alternative au retour définitif dans le pays en leur permettant de conserver les liens sociaux noués avec le pays d'accueil.

Ces pratiques qui sont considérées moralement, faute de l'être réglementairement, comme des usages « illégitimes » d'un bien social rare, peuvent s'avérer bénéfiques du point de vue de l'action sociale. Elles prémuniraient en effet de l'isolement et constitueraient, à des conditions restant à explorer, des alternatives à des départs et entrées successifs, qui seraient autant de ruptures.

En conclusion, l'« itinéraire immobile », une pratique dont les bénéfices et coûts sociaux restent à appréhender globalement

Ce constat conduit à un paradoxe, spécifique à l'Ile-de-France, qui constitue l'hypothèse centrale de ce projet de recherche.

Grâce aux marges de manœuvre spécifiques qu'offre le parc social, et conscientes de l'irréversibilité d'un déménagement, les locataires retraités et âgés du centre de l'Ile-de-France en viennent à construire des compromis entre déménager et rester, qui mobilisent autour d'un logement fixe, des ressources multiples, double résidence, hébergements familiaux, retours périodiques dans le pays d'origine, que l'on qualifie « d'itinéraires immobiles ».

Or, ces comportements, dont on peut penser qu'ils permettent d'adapter sans rupture la situation résidentielle aux aspirations et aux capacités physiques, constitueraient en quelque sorte un modèle du « bien vieillir ». Pourtant, ce qui pourrait être érigé en modèle, est sur le fond, car se développant dans le parc social, considéré comme illégitime²⁴. Les personnes retraitées qui utilisent les marges de manœuvre que leur offrent le statut de locataire du parc social et les ressources modestes mais confortables de leur retraite, à savoir sous occuper, n'occuper qu'à temps partiel, partager ou transmettre l'usage de leur logement, feraient, si ce n'est en droit du moins dans les faits, un usage abusif de leur logement. Elles confisqueraient à leur seul bénéfice, un bien social rare.

Ainsi, les coûts sociaux engendrés par la sous-utilisation des logements sont-ils généralement mis en exergue. Quant aux bénéfices sociaux²⁵, générés par ces stratégies spécifiques d'adaptation à l'âge, ils restent peu considérés, tout du moins dans le milieu professionnel de l'habitat.

En conclusion, ne peut-on pas faire l'hypothèse que c'est bien là où les alternatives à ces « itinéraires immobiles » sont les plus difficiles à construire pour les ménages, c'est-à-dire dans

²⁴ Séminaire relatif au « logement », groupe de travail N°14 « Le logement des personnes âgées », Ecole Nationale d'Administration promotion 2004-2006 « Simone Veil. », juillet 2005.

²⁵ Bentoglio, G., Développer l'offre de services à la personne, Commissariat Général au Plan, 2005.

les marchés extrêmement tendus, qu'ils sont les plus illégitimes, mais en même temps les plus bénéficiaires, non seulement pour les personnes, mais aussi en termes de coûts sociaux ?

Le projet de recherche s'appuie sur les hypothèses suivantes :

Il pose l'hypothèse de **l'existence de pratiques résidentielles spécifiques au troisième âge**, permettant l'adaptation sans rupture des parcours résidentiels. Par ailleurs, leur diffusion est supposée **significative parmi les ménages aux ressources modestes**, du fait des marges de manœuvre offertes par le statut particulier du parc social.

Les investigations cherchent donc dans un premier temps (Chapitre I : analyse quantitative) à cerner l'importance de ces pratiques en répondant aux questions suivantes :

- Comment peut-on caractériser la mobilité des locataires du parc social lors du passage à la retraite, c'est-à-dire lorsque le lien habitat-travail disparaît, puis avec le grand âge ?
- Quelle est la part de locataires qui est partie, qui a souhaité changer de logement social ou enfin celle qui n'a manifesté aucune envie de bouger ? Cette mobilité est-elle différente suivant les types de résidences ou de quartiers ? Peut-on tenter de cerner, dans les quartiers les plus stables, l'importance des « itinéraires immobiles » ? Comment les personnes d'origine étrangère arrivées en France il y a 30 ou 40 ans gèrent-elles le lien sentimental au pays d'origine et le lien social au pays d'accueil ? Comment se caractérise leur mobilité ?

Elles se proposent ensuite (Chapitre II : analyse qualitative) d'analyser ces « itinéraires mobiles » comme le résultat de compromis, plus ou moins bénéficiaires en termes de coûts sociaux, entre les aspirations des ménages et les dispositions prises par les politiques sociales, celles du logement et enfin par les politiques territoriales en faveur des personnes retraitées, dont les objectifs restent en tension. Plusieurs questions peuvent ici être soulevées :

Dans quelle mesure le statut et le mode de gestion du parc social présentent-ils des spécificités qui, tout en générant des pratiques entrant en contradiction avec la vocation d'accueil du parc social, permettent ou facilitent le « bien vieillir » chez soi ? Sur ce point, trois directions ont notamment été explorées :

- « L'intergénérationnalité »
 - Les grands logements que les ménages continuent d'occuper après le départ de leurs enfants, ainsi que les politiques de peuplement en matière de décohabitation ne contribuent-ils pas, de manière sensible, à conserver des relations étroites avec la parentèle (accueil des petits enfants, enfants installés à proximité, logement temporaire des jeunes) ?
- L'adaptation sans rupture de la résidence à des besoins évolutifs

En raison de la stabilité dans des logements aux loyers modérés, certains ménages disposent-ils d'une résidence secondaire ? Occupent-ils alternativement ces deux résidences ? A quel rythme ? Comment ces rythmes évoluent-ils avec l'âge ? Partagent-ils, l'âge avançant, ce ou ces logements avec des membres de leur famille ?

- L'accès facilité aux services

Les modalités de gestion du parc par un réseau de gardiennage plus ou moins dense, en « col » plus ou moins « blanc ou bleu » jouent-elles un rôle dans la relation que le ménage âgé va entretenir avec un environnement de services plus ou moins formels et plus ou moins spécialisés ?

Ces résultats entendent enfin alimenter, outre les questions d'articulation des pratiques de gestion sociale des personnes âgées, les **réflexions sur les conditions d'une redistribution des coûts de prise en charge** entre les acteurs de la politique du logement, de l'action sociale, et enfin des politiques territoriales, et plus largement sur **celles d'une redistribution des compétences afin d'appréhender la question du logement des personnes retraitées dans une perspective globale.**

TERRAIN D'ENQUETE ET PUBLIC CIBLE

Les investigations ont porté sur **l'Ile-de-France**, bien qu'il s'agisse d'une région particulièrement jeune et mobile, notamment à l'âge de la retraite. Plusieurs raisons expliquent ce choix :

- La pression qui s'exerce sur le parc social est particulièrement forte et conduit à des concurrences constantes et difficiles à réguler entre ménages « simplement » exclus du marché locatif et ménages en grande détresse sociale.
- Le décalage entre mobilité d'ensemble et mobilité du parc social y est particulièrement fort.
- Du fait de cette stabilité croissante, les enjeux immédiats mais surtout à venir, en termes de vieillissement dans le parc social, déjà massifs dans le parc parisien, seront amenés à se diffuser sur l'ensemble de la région, du moins dans sa première couronne.

Afin de disposer d'un accès effectif aux sources d'informations statistiques d'échelle régionale, mais aussi d'un contact facilité avec les ménages et personnes âgées, la recherche a exploré les comportements des **ménages récemment passés à la retraite**, au sein du parc social du principal logeur généraliste francilien **l'Immobilière 3F**.

Un patrimoine représentatif du parc social francilien

Avec un patrimoine de 98 600 logements, le parc de l'I3F représentait en 2001, 8,6% du parc social d'Ile-de-France. I3F est le plus grand bailleur d'Ile-de-France.

Les principaux bailleurs d'Île-de-France en 2001

Nom du gestionnaire	Nombre de logements	% du parc total
SA HLM Immobilière 3F – Siège	98600	8.6
OPAC de Paris	95387	8.4
OPID HLM de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines	45893	4.0
Régie immobilière de la ville de Paris	33846	3.0
SCIC Habitat Île-de-France Société anonyme d'habitations à loyer modéré	33742	3.0
Société anonyme de gestion immobilière	32551	2.9
SA HLM Le Logement français	31061	2.7
SA HLM La Sablière	29331	2.6
SA HLM Efidis	25783	2.3
OPD HLM des Hauts-de-Seine	25113	2.2
OPAC du Val-de-Marne	23774	2.1
SCIC Gestion Île-de-France - Antenne de Paris	22696	2.0
SA HLM Logement et gestion immobilière pour la région parisienne	20549	1.8
OPD HLM de Seine-Saint-Denis	20133	1.8
SCIC Gestion Île-de-France - Antenne de Sarcelles	18112	1.6
SA HLM France Habitation	17256	1.5
SCIC Gestion Île-de-France - Antenne de Rosny-sous-Bois	15983	1.4
SNI (Siège)	15609	1.4
OPD HLM de Seine-et-Marne	13562	1.2
SA HLM Les Trois Vallées	13369	1.2
AOTEP Tradition et Progrès	11912	1.0
OPIC HLM d'Argenteuil-Bezons	11133	1.0
SA HLM Toit et Joie	10874	1.0
SA HLM Batigère Île-de-France	10826	0.9
173 organismes restant	464731	40.7

Source : DREIF "Bilan des enquêtes parc locatif social 1996-2000 Île-de-France", juin 2002.

Au-delà de l'importance de son patrimoine, l'Immobilière 3F est présente dans l'ensemble des départements franciliens.

présent dans 2^{ème} couronne partie proche de Paris
un «trou » de représentativité dans l'ouest parisien et francilien : effet OPAC et OPDHLM du 92.

Poids du parc I3F dans l'ensemble du parc locatif social francilien au 31/12/2000

Département	Parc I3F	Ensemble du parc	% parc francilien
75	9724	205722	4,7%
92	11074	178327	6,2%
93	12390	201894	6,1%
94	15678	154014	10,2%
Petite couronne	39142	534235	7,3%
77	3740	88167	4,2%
78	13408	111643	12,0%
91	15994	95480	16,8%
95	12307	106579	11,5%
Grande couronne	45449	401869	11,3%
Île de France	94315	1141826	8,3%

Source : I3F, DREIF "Bilan des enquêtes parc locatif social 1996-2000 Île-de-France", juin 2002,

La comparaison de l'enquête OPS réalisée par les bailleurs sociaux pour la période 2000-2003-2006 avec l'enquête du groupe I3F de 2006 souligne que le nombre d'occupants moyen par foyer est similaire, 2,5 personnes par foyer dans l'ensemble des parcs sociaux en Ile-de-France et 2,6 personnes par foyer dans le parc de l'I3F en Ile-de-France.

L'enquête de l'I3F sur l'ensemble de son parc social en 2006 indique un vieillissement de la population entre 2003 et 2006. La classe d'âge 40-64 ans a augmenté de 11,3% entre ces deux années.

Comparaison OPS et I3F : (Ensemble du parc I3F)

Familles monoparentales 18,6% (OPS) 13,5% (I3F)

Une part identique de familles nombreuses (12%)

63% des ménages présents dans le parc social locatif sont éligibles au PLA-I (OPS) contre 60% dans le parc de l'I3F (vieillissement de la population du parc I3F)

Une source de données fiable sur la population logée

En 2001, 88% des logements de l'I3F ont été couverts par l'enquête SLS. Le taux de réponse parmi l'ensemble des locataires interrogés a été de 86%.

En 2006, 88% des foyers ont été enquêtés. Le taux de réponses exploitables était de 82%.

Le taux de couverture net (taux de couverture du parc cible par les ménages ayant répondu) observé en 2001 et 2006 indique une bonne représentativité de l'enquête exploitée.

QUELLE EST LA SITUATION RESIDENTIELLE DES MENAGES PASSANT A LA RETRAITE ?

METHODE : LA CONSTITUTION DE LA POPULATION CIBLE ET DES SOUS POPULATIONS SUIVANT LA MOBILITE - EXTRACTION ET TRAITEMENT DES FICHIERS I3F

La population cible de la recherche est celle des **locataires du parc I3F « présumés passant à la retraite »**, à savoir les ménages ayant eu une activité professionnelle productrice de revenus, leur permettant de bénéficier d'une retraite, modeste ou confortable, et âgés de 58 à 63 ans.

Le projet s'appuie sur une extraction et un traitement des fichiers de l'Immobilière 3F en Ile-de-France pour les années 2001 et 2006 :

- données sur l'occupation du parc social de 2006,
- enquêtes annuelles sur l'application du supplément de loyer (SLS) 2001 et 2006.

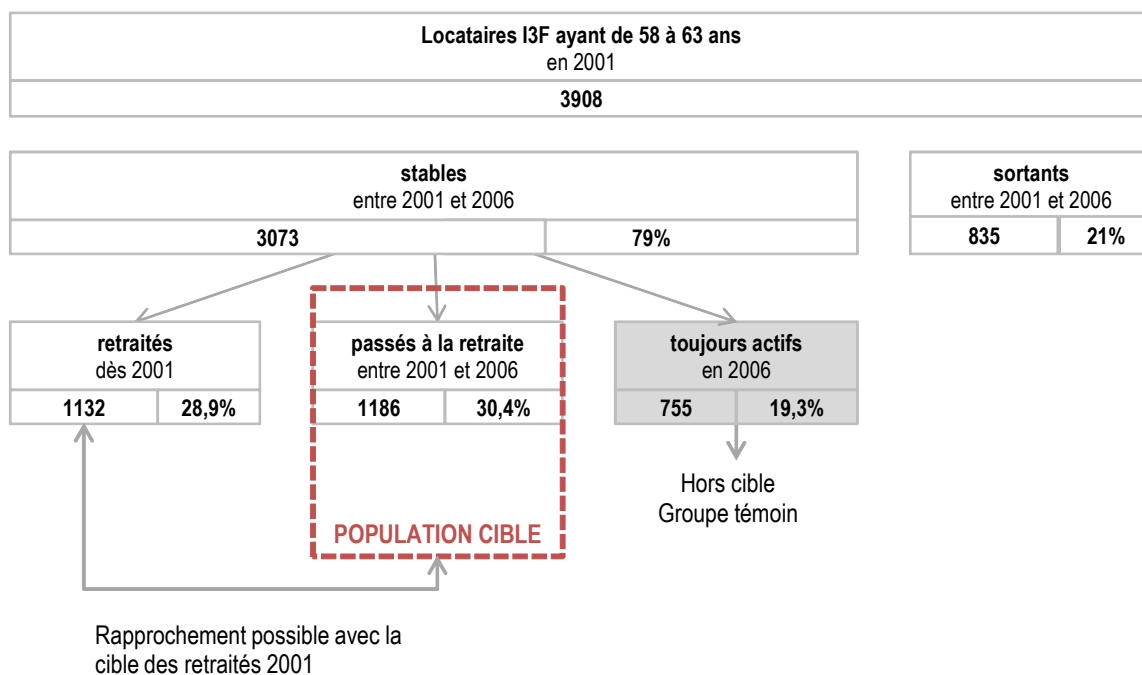
Ne sont par conséquent visés par l'extraction que les locataires logés dans le parc de l'I3F et ayant répondu aux différentes vagues des enquêtes OPS et SLS.

L'extraction puis le traitement des fichiers de l'I3F répondent à un double objectif :

- constituer une base de données sur les locataires en âge de passer à la retraite et sur leurs situations en 2001 et 2006 ;
- distinguer sur cette période clé les locataires stables et sortants.

CONSTITUER LA POPULATION DES MENAGES EN AGE DE PASSER A LA RETRAITE

Il s'agit dans un premier temps de constituer une base de données sur les locataires du parc I3F en âge de passer à la retraite, c'est-à-dire ceux âgés de 58 à 63 ans.



UNE VALIDATION DE LA CIBLE DU POINT DE VUE DE L'ÂGE ESTIMÉ DU PASSAGE À LA RETRAITE

En 2001, le parc de l'I3F accueillait 3908 locataires âgés entre 58 et 63 ans et présumés passant à la retraite, soit 4,1% des locataires de l'I3F.

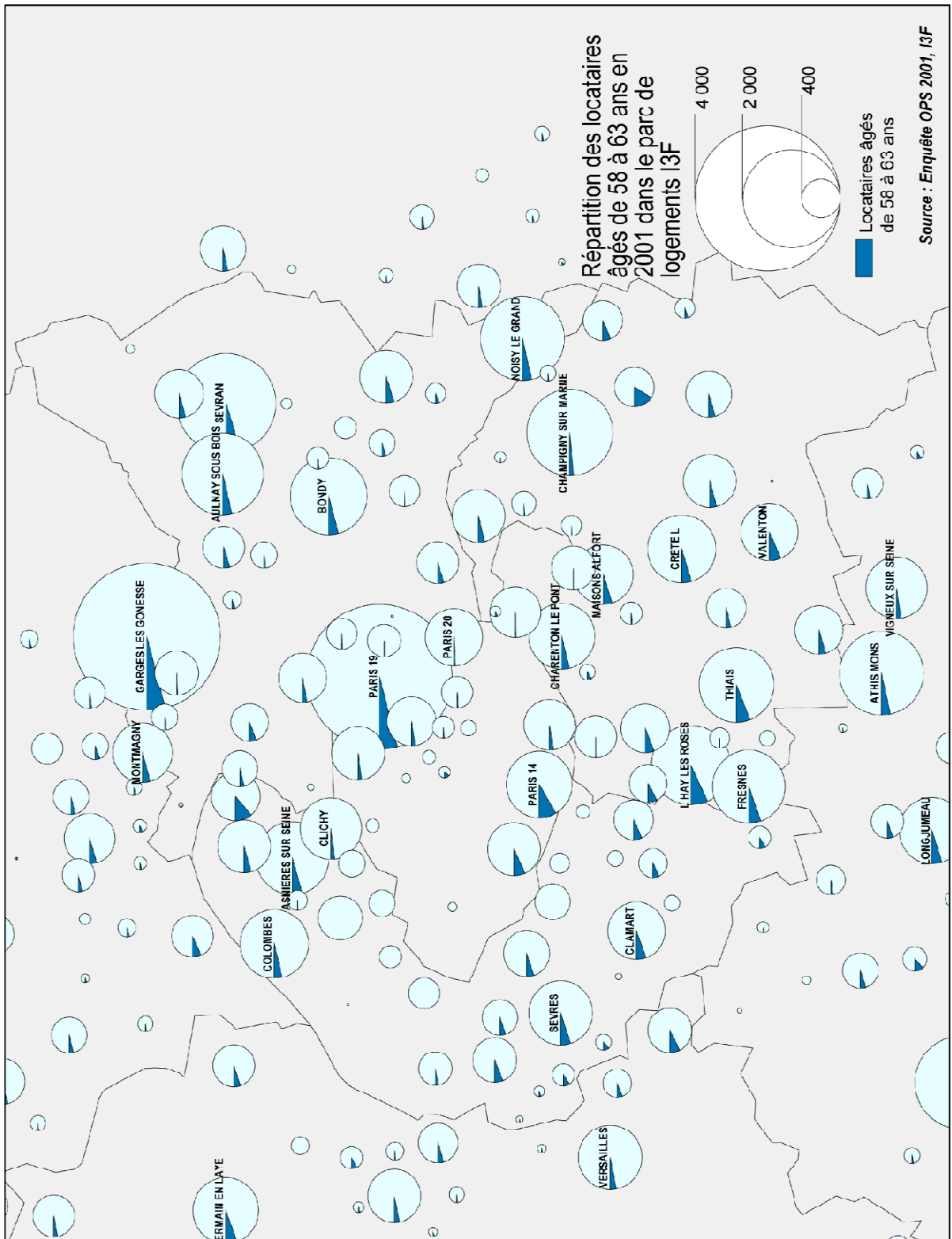
Si ces locataires âgés de 58 à 63 ans sont majoritairement actifs en 2001 (64%), ils deviennent majoritairement retraités en 2006 (75%)²⁶. Parmi les locataires retraités en 2006, la moitié de l'effectif est passé à la retraite entre 2001 et 2006.

Un quart des locataires âgés de 58 à 63 ans continue d'exercer une activité professionnelle en 2006. L'analyse par année de naissance permet d'expliquer ces disparités de situations vis-à-vis de la retraite. Ainsi les locataires actifs en 2006 sont-ils plus jeunes que les locataires retraités. De la même façon, les locataires passés à la retraite entre 2001 et 2006 sont plus jeunes que les locataires déjà retraités en 2001. Cette cible active et plus jeune ne sera pas mobilisée lors de l'analyse des résultats.

In fine, l'hypothèse selon laquelle la fourchette d'âge de 58 à 63 ans correspond au moment du passage à la retraite se trouve validée.

Ce constat permet d'introduire une population cible : « **les présumés passant à la retraite** ». Désignant l'ensemble des locataires du parc I3F âgés de 58 à 63 ans en 2001 (3908 individus), cette population de référence permettra d'éclairer dans la suite de l'analyse les stratégies résidentielles des locataires du parc locatif social, consécutives à leur passage à la retraite.

²⁶ L'analyse de l'évolution de la situation des locataires vis-à-vis de la retraite ne concerne que les locataires n'ayant pas quitté leur logement entre 2001 et 2006, soit 78% de l'effectif (3073 locataires).

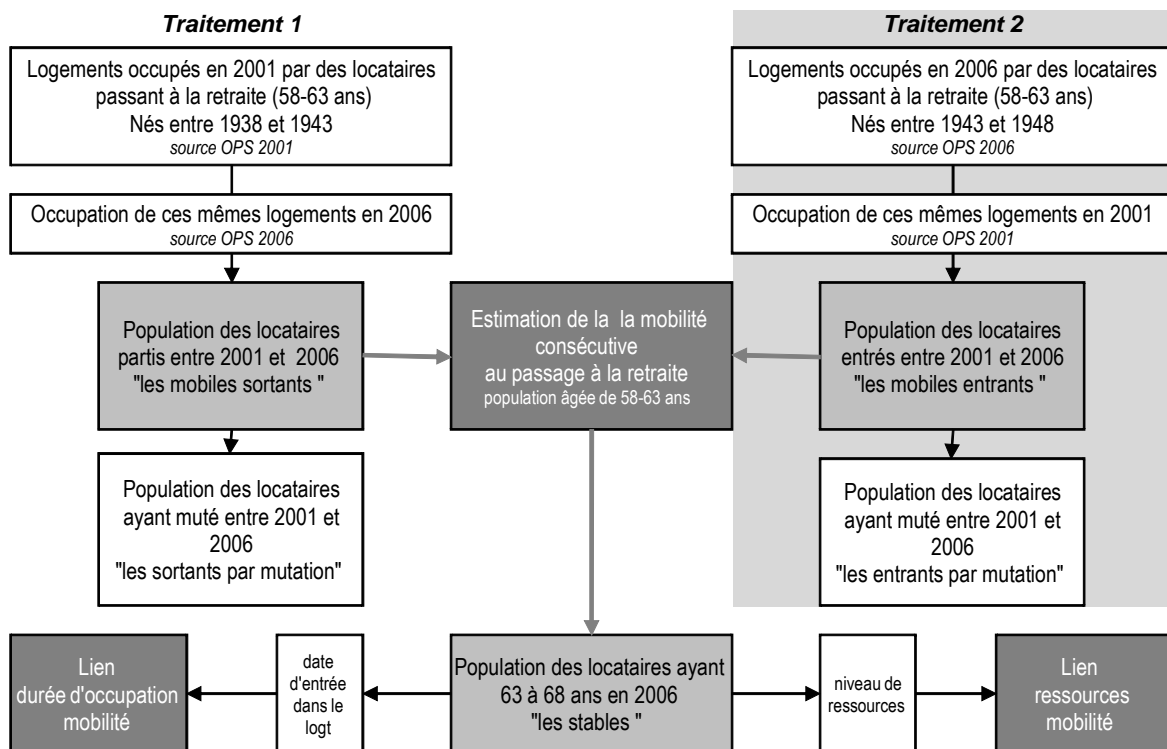


DISTINGUER, SUR CETTE PERIODE CLE DU PASSAGE A LA RETRAITE, LES LOCATAIRES STABLES ET SORTANTS

Deux extraits des enquêtes OPS-SLS 2001 et 2006 ont été réalisés :

- ✓ le premier traitement concerne les locataires âgés de 58 à 63 ans en 2001,
- ✓ le second les locataires âgés de 58 à 63 ans en 2006.

Si l'analyse porte avant tout sur les résultats du premier traitement, elle mobilise en tant que besoin, dans une logique « comparative », ceux du second traitement.



LES POPULATIONS CIBLES ISSUES DU TRAITEMENT 1

Population		Description de la population	Effectif	
Stables	installés	Locataires âgés de 58 à 63 ans en 2001 qui n'ont pas quitté leur logement entre 2001 et 2006.	2471	3073
	entrants récents	Locataires âgés de 58 à 63 ans en 2001, entrés dans le logement entre 1996 et 2001 et qui ne l'ont pas quitté entre 2001 et 2006.	602	
Sortants	hors du parc	Locataires âgés de 58 à 63 ans en 2001 qui ont quitté leur logement entre 2001 et 2006.	788	835
	par mutation	Locataires âgés de 58 à 63 ans en 2001 qui ont quitté leur logement entre 2001 et 2006 pour un autre logement du parc I3F.	47	
Total		Locataires âgés de 58 à 63 ans en 2001 logés dans le parc I3F en Ile de France		3908

LES POPULATIONS CIBLES ISSUES DU TRAITEMENT 2

Population		Description de la population	Effectif	
Entrants	nouvellement dans le parc I3F	Locataires âgés de 58 à 63 ans en 2006 qui sont entrés dans le logement entre 2001 et 2006.	922	981
	par mutation	Locataires âgés de 58 à 63 ans en 2006, déjà logés dans le parc I3F, qui sont entrés dans le logement entre 2001 et 2006.	59	
Total		Locataires âgés de 58 à 63 ans en 2006 logés dans le parc I3F en Ile de France		

RESULTATS : LA MOBILITE AU MOMENT DU PASSAGE A LA RETRAITE

OBSERVE-T-ON DES COMPORTEMENTS SPECIFIQUES AU PARC SOCIAL ?

Deux hypothèses apparaissent structurantes s'agissant d'analyser la mobilité des locataires du parc locatif social au moment de leur passage à la retraite.

Les stratégies résidentielles consécutives au passage à la retraite sont tout d'abord le produit de choix complexes. Ceux-ci dépassent le plus souvent la seule dimension financière et renvoient au « projet de vie » ou « projet de couple ». La retraite offre ainsi au ménage une opportunité nouvelle de recomposer son mode de vie et avec elle son lien au logement. Sur le plan national, l'enquête Logement de l'INSEE (2002) montre ainsi que le taux de mobilité des personnes âgées

connaît une hausse autour de l'âge de la retraite (57-59 ans)²⁷. C'est donc l'hypothèse de l'existence d'une « sur-mobilité » au moment du passage à la retraite qui peut être formulée.

Dans le même temps, le parc locatif social offre, de par ses spécificités (bail à vie, loyer accessible, offre de service), des marges de manœuvre qui au moment de la retraite vont peser dans la décision de partir où de rester. En Ile-de-France, où les tensions sur le marché du logement sont fortes, ces marges de manœuvre sont jugées plus importantes encore, en particulier dans les secteurs les plus attractifs (Paris et première couronne francilienne hors Seine-Saint-Denis). Aussi, c'est l'hypothèse d'une relative stabilité des locataires du parc social qui peut être *a priori* avancée.

En 2001, 4% des locataires I3F (3809 ménages) sont identifiés comme étant en âge de passer à la retraite (58-63 ans).

L'analyse des rotations entre 2001 et 2006 parmi les « présumés passant à la retraite » montre que leur mobilité est faible, sans pour autant être nulle. Entre 2001 et 2006, 20,2% des locataires âgés de 58 à 63 ans en 2001 ont quitté le parc social (835 individus) et 1,2% ont rendu leur bail à la suite d'une mutation (47 individus).

Le taux de rotation moyen des « présumés passant à la retraite » s'élève par conséquent à 4,3% par an.

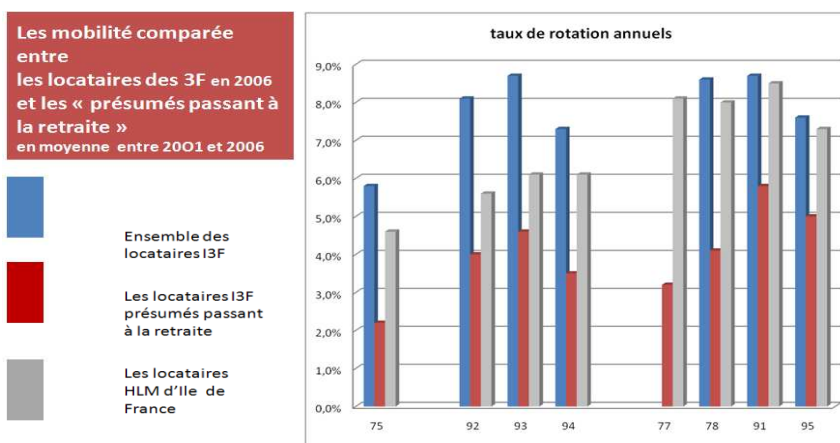
- Les mutations ont un poids marginal dans la mobilité des « présumés passant à la retraite ». Ce constat rejoint celui réalisé par J.C. Driant à partir des résultats de l'enquête Logement de l'INSEE 2002 selon lequel pour les plus de 60 ans, « *les mutations d'adaptation sont marginales dans le parc HLM* »²⁸. Au regard du profil des locataires « sortant par mutation » (sur-occupation du logement et niveau de revenus plus faible), deux hypothèses peuvent être formulées quant aux raisons de leur départ. A ce stade de la démarche, le poids de chacune d'elles n'a pu être apprécié.
 - Les sortants par mutation occupant de petits logements (moins d'une pièce par personne) déménagent pour un plus grand logement. On fait l'hypothèse qu'ils étaient sur liste d'attente.
 - Les sortants par mutation occupant de grands logements (4 pièces et plus par personne) déménagent vers un plus petit logement suite au départ des enfants.
- Comparativement au taux de mobilité de l'ensemble des locataires I3F (7,7%)²⁹ ainsi qu'à celui observé dans l'ensemble du parc social en Ile-de-France (6,4%)³⁰, le taux de mobilité des « présumés passant à la retraite » apparaît faible.

²⁷ Cf. J.C Driant, « *La mobilité des personnes âgées dans le marché du logement : une approche dynamique* », In : *Vieillesse de la population et logement, les stratégies résidentielles et patrimoniales*, PUCA, 2007. p. 262.

²⁸ Cf. *op. cit.*, p 250.

²⁹ Le taux de mobilité pour l'ensemble des locataires logés dans le parc I3F correspond au taux de fin de contrat en décembre 2006.

³⁰ DREIF, EPLS, 2004.



Le différentiel de mobilité est directement lié à la tension du marché

- Les passants à la retraite parisiens sont 2,6 fois moins mobiles que l'ensemble des locataires I3F.
- Ils ne le sont plus que 1,5 fois moins en grande couronne dans le 91 et le 95.

dépt	taux de distorsion I3F	taux de distorsion IdF
75	2,6	2,1
92	2,0	1,4
93	1,9	1,3
94	2,1	1,7
77		2,5
78	2,1	2,0
91	1,5	1,5
95	1,5	1,5

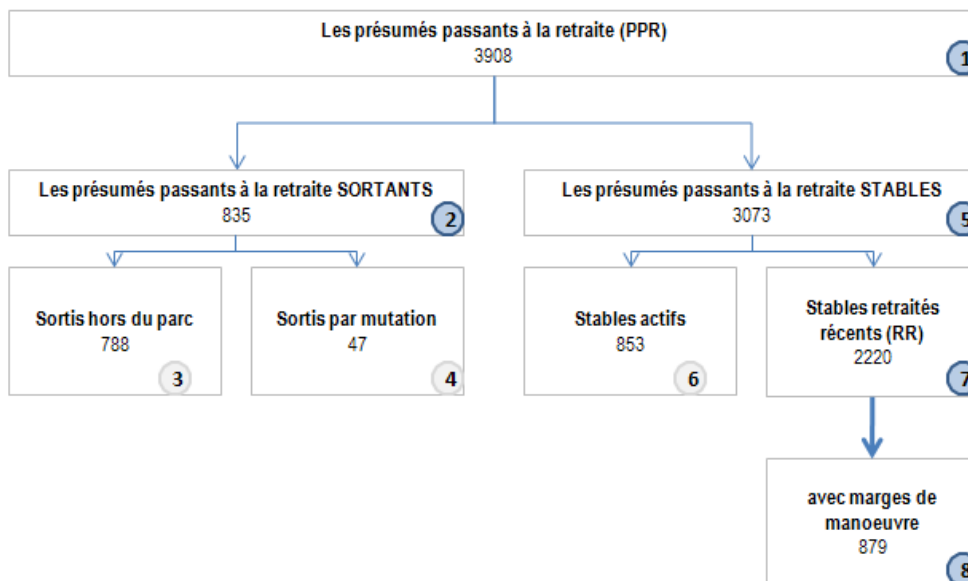
Lire : les « PPR » du 75 sont 2,6 fois moins mobiles que l'ensemble des locataires I3F du 75

- Mais il reste néanmoins comparable avec celui observé par l'INSEE lors de l'enquête logement en 2002. Les locataires du parc social âgés de 60 à 70 ans étaient alors 5% à quitter leur logement chaque année³¹.

Ces résultats invitent à valider l'hypothèse d'une stabilité des locataires du parc locatif social au moment de leur passage à la retraite, sans pour autant écarter l'existence d'une mobilité singulière. L'analyse des facteurs structurants de cette mobilité doit permettre d'éclairer plus largement les stratégies résidentielles mises en place par les locataires du parc locatif social lorsque leur lien habitat-travail disparaît.

³¹ Observatoire du logement social en Ile-de-France, « Qui sont les ménages entrant ou sortant du parc HLM ? », 2002.

LA MOBILITE DES « PRESUMES PASSANT A LA RETRAITE » ENTRE 2001 ET 2006



1	<p>Les présumés passant à la retraite (PPR)</p> <p>3908</p>	<p>Ensemble des locataires âgés de 58 à 63 ans logés dans le parc I3F en Ile-de-France en 2001.</p> <p>Cette population constitue la cible principale de l'analyse et permet d'identifier les pratiques résidentielles des locataires du parc locatif social au moment de leur passage présumé à la retraite.</p>
2	<p>Les présumés passant à la retraite sortants</p> <p>835</p>	<p>Présumés passant à la retraite ayant quitté leur logement entre 2001 et 2006.</p> <p>L'étude de cette population permet de mieux appréhender les facteurs qui favorisent la mobilité des locataires du parc social francilien au moment de leur passage à la retraite.</p>
3	<p>Les présumés passant à la retraite sortis hors du parc</p> <p>788</p>	<p>Présumés passant à la retraite ayant emménagé hors du parc I3F.</p> <p>Cette population cible ne sera pas analysée en tant que telle car le fichier source ne livre pas d'information sur le nouveau lieu d'emménagement, ou encore sur l'évolution du profil du ménage.</p>
4	<p>Les présumés passant à la retraite sortis par mutation</p> <p>47</p>	<p>Présumés passant à la retraite ayant déménagé au sein du parc I3F.</p> <p>La cible des sortants par mutation permet d'identifier une catégorie de locataires connaissant une mobilité singulière : la mutation dans le parc social au moment de la retraite. Elle ne sera pas analysée de manière approfondie en raison de son effectif très restreint.</p>

5	Les présumés passant à la retraite stables 3073	<p>Présumés passant à la retraite n'ayant pas quitté leur logement entre 2001 et 2006.</p> <p>L'étude de cette population permet de mieux appréhender les facteurs qui favorisent la stabilité des locataires du parc social francilien au moment de leur passage à la retraite.</p>
6	Stables actifs 853	<p>Présumés passant à la retraite stables étant encore actifs en 2006.</p> <p>Cette cible sera exclue de l'analyse lors de la recherche des ménages bénéficiant de marges de manœuvre particulières. Leur lien habitat-travail persistant est considéré comme un obstacle à la construction de stratégies résidentielles spécifiques.</p>
7	Stables retraités récents (RR) 2220	<p>Présumés passant à la retraite stables effectivement retraités en 2006.</p> <p>L'analyse de cette cible doit permettre d'identifier les ménages retraités, qui tout en étant stables, mettent en place des stratégies résidentielles particulières et tirent ce faisant un bénéfice de leur occupation du parc social.</p> <p>La base de données ne procure pas l'année exacte de la retraite et ne permet pas non plus d'apprécier l'impact du passage à la retraite sur les revenus. En effet, seuls les revenus N-2 sont renseignés.</p>
8	RR disposant de marges de manœuvre particulières (MMP) 879	<p>Stables retraités récents, habitant hors ZUS, vivant dans un logement en sous-occupation et/ou ayant une « capacité d'épargne » annuelle importante³². Les locataires habitant en ZUS ne sont pas retenus puisqu'ils contribuent à la mixité sociale. Ils ne peuvent par conséquent être considérés comme socialement « déficitaires ».</p> <p>Cette population permet d'identifier les locataires qui disposent des marges de manœuvre particulières de l'occupation d'un logement du parc locatif social.</p>

³² Voir Définition de l'indicateur complexe de la « capacité d'épargne », note de méthode.

QUELS SONT LES FACTEURS QUI PESENT SUR LA MOBILITE DES PRESUMES PASSANT A LA RETRAITE LOGES DANS LE PARC SOCIAL ?

LES CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT, SEULES, N'ONT PAS D'IMPACT SUR LA MOBILITE

La sous-occupation : une situation majoritaire chez les locataires passant à la retraite

L'analyse de l'indicateur d'occupation du logement montre que 52% des « présumés passant à la retraite » sont en situation de sous-occupation. 35,4% d'entre eux connaissent une situation de sous occupation lourde, contre seulement 5% pour l'ensemble des locataires de l'I3F³³.

Un niveau de confort sans incidence sur la mobilité

L'analyse du nombre de pièce(s) par personne et celle de l'occupation du logement révèlent qu'il n'existe pas de différence significative entre les locataires sortant et les stables.

Par conséquent, l'hypothèse de l'influence prépondérante du niveau de confort sur la mobilité des « présumés passant à la retraite » ne se trouve pas validée.

DES REVENUS « CONFORTABLES » FAVORISENT LA MOBILITE

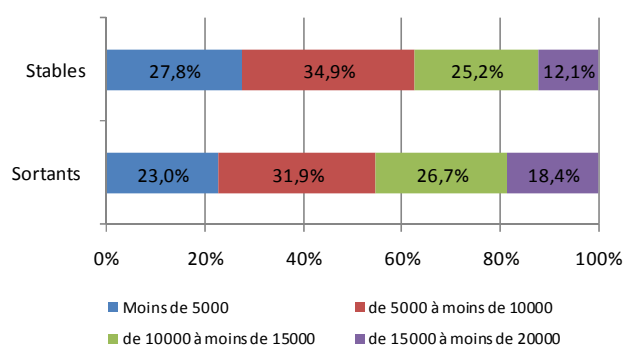
En moyenne, le revenu net imposable annuel des « présumés passant à la retraite » (15 238€) est comparable à celui de l'ensemble des locataires du parc I3F en Ile-de-France (15 409€)³⁴.

Le revenu net imposable moyen des sortants est supérieur à celui des stables d'environ 80€ par mois. Cet écart se retrouve lors de la comparaison des moyennes des revenus mensuels par unité de consommation (RUC).

L'analyse par tranche du RUC montre un écart important entre stables et sortants dans les tranches les plus hautes. Les locataires sortant sont mieux représentés dans les revenus supérieurs que les locataires stables.

³³ Cf. Enquête OPS 2006, résultats I3F.

³⁴ Cf. Enquête OPS 2006, résultats I3F.



Ces résultats montrent par conséquent que des revenus confortables pèsent positivement sur la mobilité des locataires au moment de leur passage à la retraite.

La mobilisation de l'indicateur complexe de revenus, la « capacité d'épargne », vient toutefois préciser cette analyse. Les locataires stables sont plus nombreux (71%) que les locataires sortant (66%) à disposer d'une « capacité d'épargne » annuelle inférieure à 2 000€, ce qui renforce le constat précédent. Néanmoins, pour les « présumés passant à la retraite » disposant d'une « capacité d'épargne » annuelle supérieure à 2 000€, l'effet revenus sur la mobilité se trouve atténué.

Ainsi la proportion des « présumés passant à la retraite » ayant une « capacité d'épargne » annuelle supérieure à 6 000€ est-elle globalement identique pour les stables (2,5%) et les sortants (2,3%). Or, l'ensemble des locataires ayant une « capacité d'épargne » annuelle supérieure à 6 000 € se situe dans les tranches de revenus supérieures (plus 25 000€ par an).

L'analyse montre par conséquent que les marges de manœuvre obtenues par le statut de locataire du parc social atténuent l'effet du niveau de ressources sur la mobilité jusqu'à la rendre non significative lorsque la « capacité d'épargne » est supérieure à 6 000€.

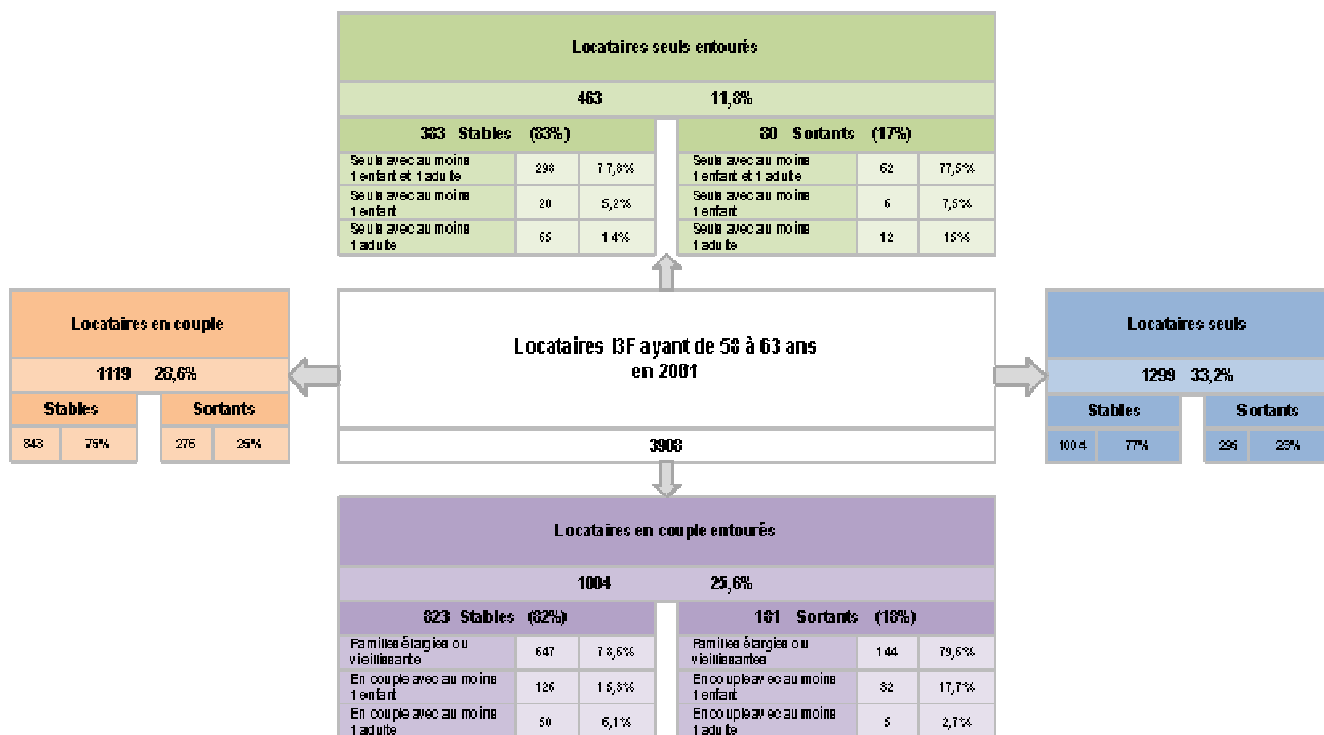
LA SITUATION FAMILIALE OFFRE DES MARGES DE MANŒUVRE DIFFÉRENCIÉES QUI PÈSENT SUR LA MOBILITÉ

L'analyse de la situation familiale des « présumés passant à la retraite » montre que 37,4% d'entre eux vivent encore entourés, alors que 33,2% sont seuls et 28,6% en couple.

La notion d'entourage renvoie toutefois à des situations familiales très diversifiées. Elle désigne à la fois des familles (couple + enfants), des familles élargies ou vieillissantes (couple + adulte + enfant), des familles monoparentales (seul + enfants), des familles monoparentales vieillissantes (seuls + enfants+ adulte) ou encore des cohabitations avec adulte. Pour l'ensemble des « présumés passant à la retraite », c'est la figure de la famille élargie ou vieillissante qui semble prévaloir (54% des locataires entourés).

Avec 2,9 personnes par logement, les « présumés passant à la retraite » sont en outre plus entourés que l'ensemble des locataires du parc I3F en Ile-de-France (2,6 personnes par logement)³⁵.

MOBILITE COMPAREE DES « PRESUMES PASSANT A LA RETRAITE » SUIVANT LA SITUATION FAMILIALE



Entourés ou en famille, les « présumés passant à la retraite » s'inscrivent majoritairement dans des parcours résidentiels sans rupture

L'étude du nombre moyen d'occupants dans le logement indique que les locataires stables (3,0) sont plus nombreux dans leur logement que les locataires sortant (2,7).

L'indicateur complexe de composition familiale confirme cette tendance. Ainsi, dès lors que les « présumés passant à la retraite » sont entourés par des enfants et/ou des adolescents et/ou d'autres adultes, ils sont mieux représentés chez les stables (39,3%) que chez les sortants (31,3%).

Phénomène moins répandu, mais non des moins singuliers, la cohabitation avec un adulte ou plus est, elle aussi, plus répandue chez les locataires stables.

En couple, ils mettent davantage en place des stratégies résidentielles mobiles

Si l'analyse des statuts maritaux n'a pas permis d'identifier de facteur structurant, l'indicateur complexe de composition familiale montre quant à lui que le fait d'être en couple favorise la

³⁵ Cf. Enquête OPS 2006, résultats I3F.

mobilité. Ce dernier permet en effet de dissocier parmi les locataires mariés ou en concubinage, les familles (ou couples entourés) des couples sans entourage.

L'indicateur complexe révèle ainsi que la proportion de locataires vivant en couple sans entourage est plus importante chez les sortants (33,1%) que chez les stables (27,4%).

La mobilité des « présumés passant à la retraite » semble alors s'inscrire dans un projet de couple qui devient réalisable une fois que les enfants ont quitté le logement familial.

L'ATTRACTIVITE DU CADRE DE VIE EST UN FACTEUR DE STABILITE

Une mobilité plus importante en ZUS et dans les communes ayant un gradient d'occupation sociale moins favorable

Les locataires sortant sont significativement plus nombreux (31,9%) à vivre dans un quartier classé en ZUS que les locataires stables (24,6%). Ce résultat rejoint les conclusions de l'ONZUS, qui soulignait dans son rapport de 2005 « la sur-mobilité » des habitants des ZUS. Ainsi entre 1990 et 1999, 34% des plus de 50 ans habitant en ZUS ont changé de logement contre 27% des habitants d'autres quartiers des mêmes unités urbaines³⁶.

L'utilisation du gradient d'occupation sociale, introduit dans l'enquête OPS, montre également l'impact du cadre de vie sur la mobilité au moment du passage à la retraite. Cet indicateur complexe, renseigné à l'échelle communale, traduit à partir de différentes données³⁷ et de leur évolution la pression des familles potentiellement fragiles sur le parc social d'une commune. Le gradient d'occupation sociale varie de 1 (commune attractive) à 4 (commune fragile). Il livre en ce sens une approche complémentaire du classement du quartier en ZUS.

Ainsi une majorité des « présumés passant à la retraite » vivant dans des communes avec un gradient d'occupation sociale peu favorable (gradient 3 et 4) (61,7%) vit dans des quartiers classés hors ZUS.

Les « présumés passant à la retraite » stables vivent davantage (24,2%) dans des communes dont le gradient est de 1 que les « présumés passant à la retraite » mobiles (18,6%). Les locataires sortent davantage des communes dont le gradient d'occupation sociale est supérieur ou égal à 3 (30,9% contre 24,6% des locataires stables).

A travers cette double approche du cadre de vie, il apparaît que l'attractivité d'un quartier ou d'une commune pèse sur la mobilité des locataires « présumés passant à la retraite ».

³⁶ Cf. Observatoire national des zones urbaines sensibles, *Rapport annuel 2005*, p. 118.

³⁷ Cinq indicateurs sont mobilisés : la part des ménages dont les revenus sont < à 40% des plafonds, la part des ménages dont les revenus sont entre 40 et 60% des plafonds, le taux de chômage, la part des familles monoparentales, la part des familles avec 3 enfants et plus. Cf. Présentation des indicateurs complexes, note de méthode.

Le cas particulier de Paris : une localisation stratégique qui atténue l'effet du gradient sur la mobilité

L'analyse de la répartition des « présumés passant à la retraite » dans les différents départements franciliens amène à constater que Paris est un département connaissant une importante stabilité (89% des locataires sont stables, contre 79% en moyenne dans les autres départements). Au regard de la tension du marché dans cette zone centrale et de « l'effet capitale », un logement dans le parc social constitue un bien rare.

L'analyse de l'attractivité des arrondissements révèle toutefois des disparités au sein de la ville. Malgré, une proportion importante (97,2%) de « présumés passant à la retraite » vivant hors ZUS, la moitié de cette population vit dans des arrondissements dont le gradient est de 3.

Il semble donc que la position stratégique de la capitale soit un facteur qui pèse plus sur la mobilité des « présumés passant à la retraite » que l'attractivité du cadre de vie.

Le cas de l'Essonne et du Val d'Oise : une comparaison qui interroge la perception sociale de « la » ZUS

Les « présumés passant à la retraite » vivant en Essonne et dans le Val d'Oise sont proportionnellement plus nombreux à quitter leur logement (29,1% dans le 91, 25,2% dans le 95 contre 21,4% au niveau régional).

Si ces deux départements sont comparables du fait de leur situation géographique (2^{ème} couronne francilienne) et du point de vue de l'âge du parc I3F, ils se distinguent par leur proportion de logements classés en ZUS. Ainsi 32% des logements de l'I3F de l'Essonne sont situés en ZUS, contre 47% dans le Val d'Oise.

Or, ces deux départements connaissent un taux de mobilité comparable, ce qui invite à analyser plus finement, à travers une approche comparative, l'impact du cadre de vie sur la mobilité des locataires au moment de leur passage à la retraite.

En Essonne, les tendances observées confirment les hypothèses formulées à l'échelle de l'Ile-de-France. Les « présumés passant à la retraite » sont plus mobiles dans les quartiers classés en ZUS, ainsi que dans les communes ayant un gradient d'occupation sociale moins favorable (3 et 4).

Dans le Val d'Oise, les « présumés passant à la retraite » sont eux aussi plus mobiles dans les communes de gradient 3 et 4, mais ne sortent pas plus des ZUS. Ainsi si 25,2% des « présumés passant à la retraite » du Val d'Oise quittent leur logement entre 2001 et 2006, ils ne sont que 26,2% à quitter un logement situé en ZUS. Avec 47% de logements classés en ZUS, le parc de l'I3F du Val d'Oise connaît d'importantes disparités. Certaines communes affichent un taux de logements classés en ZUS proche ou égal à 100%, d'autres un taux nul.

Fort de cette spécificité (part importante de logements classés en ZUS et concentration des logements en ZUS dans certaines communes), le cas val d'oisien montre que l'impact de la ZUS sur la mobilité des « présumés passant à la retraite » est moins significatif lorsque l'environnement est fortement spécialisé.

Il pointe aussi indirectement l'effet des revenus sur la mobilité des « présumés passant à la retraite ». Ainsi les « présumés passant à la retraite » vivant en ZUS dans le Val d'Oise sont mieux représentés dans les classes de revenus les plus modestes.

L'ANCIENNETÉ ET L'ANCRAGE DANS LE PARC SOCIAL CONTRIBUENT À STABILISER LES LOCATAIRES AU MOMENT DE LEUR PASSAGE À LA RETRAITE

L'ancienneté favorise la stabilité et ce d'autant plus que le locataire est installé depuis plus de 30 ans

L'ensemble des « présumés passant à la retraite » sont caractérisés par une moyenne élevée du nombre d'années d'ancienneté dans leur logement (23 ans). Néanmoins, l'analyse de la répartition des « présumés passant à la retraite » selon leur ancienneté révèle que les locataires stables sont significativement plus nombreux (36,9%) que les locataires sortant (20,6%) à vivre dans leur logement depuis plus de trente ans.

L'étude détaillée de la mobilité selon le nombre d'années d'ancienneté démontre que ce facteur pèse davantage sur la mobilité à partir de 30 ans d'ancienneté dans le logement.

L'ancrage dans le logement, un facteur de stabilité

L'analyse de l'indicateur complexe d'ancrage dans le logement, qui se construit à partir du nombre d'années d'ancienneté et du nombre de rotations avant l'arrivée du locataire, démontre que les locataires sortant sont moins ancrés (43% faiblement ou non ancrés) que les locataires stables (31,1% faiblement ou non ancrés).

A l'inverse, les locataires sont plus stables lorsqu'ils habitent un logement qu'ils ont intégré à sa livraison ou à sa première rotation. L'indicateur d'ancrage permet ainsi d'appréhender au-delà de l'ancienneté l'impact des liens établis avec l'environnement (quartier, voisinage). Les locataires présents « depuis le premier jour » sont ainsi moins mobiles que ceux qui, présents depuis de nombreuses années, ont intégré leur logement après plusieurs rotations.

En conclusion, la mobilité spontanée des « présumés passant à la retraite » :

- **se traduit par le départ des ménages les plus riches**, en particulier lorsque ceux-ci vivent en couple.
- **ne permet pas de libérer les grands logements**, segment pourtant rare et cher de l'offre sociale en Ile-de-France. Le niveau d'occupation du logement, qui n'est pas un facteur déterminant de la mobilité des locataires au moment de leur passage à la retraite, constitue en effet un critère neutre. Les « présumés passant à la retraite » quittent autant les logements dans lesquels ils vivent en sur-occupation, que ceux où ils sont confortablement logés.
- **tend à aggraver les phénomènes de ségrégation socio-spatiale** : si la mobilité au moment du passage à la retraite est a priori recherchée dans les secteurs les plus attractifs, c'est en ZUS et dans les communes ayant un gradient d'occupation sociale moins favorable que la mobilité des « présumés passant à la retraite » est la plus forte.
- Enfin, **l'ancrage et l'entourage contribuent à freiner la mobilité des « présumés passant à la retraite »** et ce indépendamment de leur niveau de revenus et de la localisation de leur logement.

Cette approche permet de distinguer les facteurs clés qui pèsent sur la mobilité des locataires au moment de leur passage à retraite.

Sans surprise, les niveaux de ressources sont déterminants, ils le sont en eux-mêmes. Les locataires les plus aisés sont aussi au moment de la retraite les plus mobiles. Le confort apporté par la sous-occupation et l'économie réalisée par l'occupation d'un logement social, d'autant plus importante que le ménage est aisé et aurait pu prétendre à un logement coûteux dans le privé, s'avèrent moins déterminants.

Inversement, quelque soit le niveau de ressources, c'est l'ancrage dans le logement ou le quartier qui va peser sur cette même mobilité. Pouvoir déménager est une chose, le vouloir en est une autre.

METHODE : LA CONSTRUCTION DES INDICATEURS D'ÉVALUATION DES MARGES DE MANŒUVRE DONT DISPOSENT LES OCCUPANTS, POUR CONSTRUIRE DES PROJETS RESIDENTIELS

CHOIX DES OUTILS D'ANALYSE

CONSTRUCTION D'INDICATEURS COMPLEXES

Plusieurs registres de facteurs pouvant peser sur la mobilité ont été identifiés :

- Les revenus
- Les conditions de logement
- La situation familiale
- Le cadre de vie
- L'ancienneté

Pour appréhender l'impact de chaque facteur sur la mobilité des locataires de 58 à 63 ans, deux types de critères sont mobilisés :

1. Critères simples :

Il s'agit de tris à plat ou de tris croisés des variables du fichier I3F.

2. Indicateurs complexes :

L'indicateur complexe est une variable synthétique venant compléter les critères simples.

Tableau 1: Récapitulatif des critères et indicateurs utilisés

Facteurs	Critères simples	Indicateurs complexes
Niveau de ressources	RNI, RUC	Capacité d'épargne
Logement	Nb de pièces / pers	Occupation du logement
Situation familiale	Statut marital, Nb d'occupants dans le logement	Composition familiale
Cadre de vie	Départements, ZUS	Gradient d'occupation sociale
Ancienneté	Nb d'années dans le logement	Ancrage dans le logement

LA « CAPACITE D'EPARGNE »

La « capacité d'épargne » évalue la marge de manœuvre financière occasionnée par les conditions de loyers du parc social, en opposition à celles existantes dans le parc privé.

Partant du principe communément accepté que le loyer constitue environ 30% des revenus du locataire, cette somme représente le loyer théorique du locataire s'il vivait dans un parc privé. Le reste à charge du loyer dans le parc social est déduit du loyer théorique. La différence entre le reste à charge et le loyer théorique représente la somme que le locataire épargne en théorie.

« capacité d'épargne » = 30% du RNI – RAC

L'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le nombre de pièces par personne n'apporte pas une analyse suffisamment fine pour déterminer le niveau de confort du logement, cet indicateur étant trop dépendant du nombre de personnes.

Afin de pondérer cet effet, le nombre de pièces et le nombre d'occupants sont croisés et constituent la base de la construction de l'indicateur d'occupation du logement.

Selon l'INSEE, un logement est sur-occupé si le nombre de personnes qui l'habitent est supérieur ou égal au nombre de pièces +2. Cette définition sera reprise pour qualifier la sous-occupation lourde (N-2) et la sur-occupation lourde (N+2).

La sous-occupation légère (N-1) et la sur-occupation légère (N+1) constituent une catégorie intermédiaire permettant une analyse plus précise du niveau de confort des locataires.

Une occupation « normale » du logement est définie par un nombre de pièces équivalent au nombre d'occupants. Cette catégorie comprend également les deux pièces occupées par une seule personne.

Tableau 2: Construction de l'indicateur d'occupation du logement

Nombre de pièces Nombre d'occupants	1	2	3	4	5	6	7
1 pers	N	N	N+2	N+2	N+2	N+2	N+2
2 pers	N-1	N	N+1	N+2	N+2	N+2	N+2
3 pers	N-2	N-1	N	N+1	N+2	N+2	N+2
4 pers	N-2	N-2	N-1	N	N+1	N+2	N+2
5 pers	N-2	N-2	N-2	N-1	N	N+1	N+2
6 pers	N-2	N-2	N-2	N-2	N-1	N	N+1
7 pers	N-2	N-2	N-2	N-2	N-2	N-1	N
8 pers et plus	N-2	N-2	N-2	N-2	N-2	N-2	N-1

N= Occupation normale

N-1= Suroccupation légère

N-2= Suroccupation lourde

N+1= Sous-occupation légère

N+2= Sous occupation lourde

LA COMPOSITION FAMILIALE

La composition familiale tient compte à la fois du statut marital des locataires et de leur entourage. Cet indicateur permet par exemple de distinguer parmi les locataires en couple, ceux qui vivent seuls et ceux qui vivent entourés d'au moins une personne.

Tableau 3: Construction de l'indicateur de composition familiale

Nb d'occupants	0 occupant	1 occupant	2 occupants	3 occupants et plus
Statut marital				
Célibataire	Locataires seuls	Locataires seuls entourés d'au - 1 personne: - Seuls avec au - 1 enfant + 1 adulte - Seuls avec au - 1 enfant - Seuls avec au - 1 adulte		
Divorcé(e) /Séparé(e)				
Veuf (ve)				
En couple	Locataires en couple	Locataires en couple entourés d'au - 1 personne: - En couple avec au - 1 enfant + 1 adulte - En couple avec au - 1 enfant - En couple avec au - 1 adulte		

LE GRADIENT D'OCCUPATION SOCIALE

Le classement des communes selon le gradient d'occupation sociale de l'enquête OPS 2006

Le principe adopté est de hiérarchiser les situations des communes, selon un principe de croisement de cinq indicateurs révélant la pression des familles potentiellement fragiles sur le parc social d'une commune.

La constitution du gradient de fragilité est basée sur cinq indicateurs, à savoir :

- La part des ménages dont les revenus sont < à 40% des plafonds
- La part des ménages dont les revenus sont entre 40 et 60% des plafonds
- Le taux de chômage
- La part des familles monoparentales
- La part des familles avec 3 enfants et +

L'ANCRAGE DANS LE LOGEMENT

Explication sur les catégories :

1. Catégories d'ancienneté : 4 classes
2. Catégories sentiment d'appartenance : « *On est d'autant plus ancré que l'on est là depuis le premier jour* » : X% temps passé dans le logement par rapport à la date de mise en location du logement
 - a. Locataires entrés dans un logement neuf
 - b. Locataires entrés dans un logement récent
 - c. Locataires entrés dans un logement ancien

Tableau 4: Modalités de la variable score

% de temps dans le logement par rapport à l'ancienneté du parc	Nb de points	Ancienneté dans le logement	Nb de points
< 20 %	0	< 10 ans	0
de 20 à 50 %	0	de 10 à 20 ans	2
de 50 à 80 %	0	de 20 à 30 ans	4
de 80 à 99%	3	> 30 ans	6
100%	6		

Tableau 5: Effectifs des catégories d'ancrage détaillées

Ancienneté	< 10 ans	de 10 à 20 ans	de 20 à 30 ans	>30 ans	Total
Logement ancien	565	734	802	240	2341
Logement récent	7	58	218	567	940
Logement neuf	39	64	98	396	597
Non Réponse	4	11	3	12	30
Total	615	867	1121	1305	3908

■ Récents non ancrés ■ Ancrés ■ Anciens très ancrés
■ Faiblement ancrés ■ Fortement ancrés

Tableau 6: Catégories d'ancrage des locataires âgés de 58 à 63 ans

Ancienneté		< 10 ans	de 10 à 20 ans	de 20 à 30 ans	>30 ans
Etat du logement		0	2	4	6
Plusieurs rotations	0	0	2	4	6
1ère rotation	3	3	5	7	9
Livraison	6	6	8	10	12

■ Jeunes non ancrés ■ Ancrés ■ Anciens très ancrés
■ Faiblement ancrés ■ Fortement ancrés

- ✓ **Récents non ancrés** : score de 0
 - Locataires ayant moins de 10 ans d'ancienneté et étant entrés dans un parc ancien
- ✓ **Faiblement ancrés** : score de 2 ou 3
 - Locataires ayant entre 10 et 20 ans d'ancienneté et étant entrés dans un parc ancien
 - Locataires ayant moins de 10 ans d'ancienneté et étant entrés dans un parc récent

- ✓ **Ancrés** : score de 4, 5 ou 6
 - Locataires ayant entre 20 et 30 ans d'ancienneté et étant entrés dans un parc ancien
 - Locataires ayant plus de 30 ans d'ancienneté et étant entrés dans un parc ancien
 - Locataires ayant entre 10 et 20 ans d'ancienneté et étant entrés dans un parc récent
 - Locataires ayant moins de 10 ans d'ancienneté et étant entrés dans un parc neuf

- ✓ **Fortement ancrés** : score de 7, 8 ou 9
 - Locataires ayant de 20 à 30 ans d'ancienneté et étant entrés dans un parc récent
 - Locataires ayant de 10 à 20 ans d'ancienneté et étant entrés dans un parc neuf
 - Locataires ayant plus de 30 ans d'ancienneté et étant entrés dans un parc récent

- ✓ **Anciens très ancrés** : score de 10 ou 12
 - Locataires ayant de 20 à 30 ans d'ancienneté et étant entrés dans un parc neuf
 - Locataires ayant plus de 30 ans d'ancienneté et étant entrés dans un parc neuf

L'INDICATEUR D'ATTRACTIVITE : LE GRADIENT D'OCCUPATION SOCIALE DES COMMUNES

Cf. Observatoire du logement social en Ile-de-France, « *L'occupation du parc social en Ile-de-France, exploitation des enquêtes 2000, 2003 et 2006* », p. 223-230.

ELABORATION DE LA TYPOLOGIE

Pour appréhender les différents bénéfices que les « présumés passant à la retraite » sont susceptibles de tirer du fait de leur occupation du parc social, et donc les marges de manœuvre dont ils vont disposer pour construire des projets résidentiels, plusieurs indicateurs complexes ont été introduits. Ils ont permis d'identifier des **bénéfices « primaires »**, c'est-à-dire ceux qui relèvent d'une occupation en décalage avec les normes communément admises en termes de niveau de ressource ou d'occupation du logement.

- **Le bénéfice financier** généré par l'occupation du logement est appréhendé à travers l'indicateur de « *capacité d'épargne annuelle* ». Celui-ci désigne le différentiel entre le « budget logement » du ménage, si celui avait eu à se loger dans le parc privé (soit 30% de ses revenus), et le reste à charge. Il permet ainsi d'identifier la part de ménages pour qui l'occupation du parc social génère un bénéfice financier, puis de déterminer parmi les ménages bénéficiaires, ceux qui pourraient disposer d'une alternative crédible hors du parc.
- **Le confort** est appréhendé à partir de l'indicateur d'occupation du logement, construit à partir de la définition de l'INSEE³⁸.

Puis, d'autres indicateurs ont quant à eux révélé des « **bénéfices secondaires** », à savoir un environnement social porteur.

³⁸ Cf. Annexe « *présentation des indicateurs complexes* »

- **Le fait de vivre « entouré »** a été appréhendé par l'indicateur de composition familiale³⁹. Plus qu'une description de la situation familiale du ménage (célibataire, couple, veuf...), cet indicateur s'attache à identifier la composition effective de chaque ménage. Il a ainsi permis de dissocier parmi les couples, « *les ménages à deux* », les cohabitations avec au moins un adulte, les familles (jeunes enfants) et les familles vieillissantes ou élargies (enfant + adulte(s)).
- **Les liens avec un environnement potentiellement porteur de services** ont quant à eux été appréhendés à travers l'indicateur d'ancrage, qui croise le nombre d'années d'ancienneté du locataire et l'ancienneté du logement à son entrée dans les lieux (logement neuf, logement récent n'ayant connu qu'une rotation, logement ancien ayant connu plusieurs rotations). L'indicateur permet ainsi d'identifier les ménages « très ancrés », c'est à dire ceux qui tout en étant présents depuis plus de 30 ans sont arrivés dans leur logement « *le jour de sa livraison* ».

Ces indicateurs ont permis d'établir une typologie. Ainsi à partir des **quatre variables jugées les plus discriminantes**, une typologie des « présumés passant à la retraite » du point de vue des bénéfices qu'ils tirent de leur occupation du parc social a été réalisée.

- L'indicateur de composition familiale
- L'indicateur d'occupation du logement
- L'indicateur d'ancrage dans le logement
- Les revenus par unité de consommation en 2001. L'indicateur de « capacité d'épargne » n'a pas été mobilisé à ce stade. Il était redondant avec l'indicateur d'occupation du logement, qui intègre lui aussi une information sur la taille du logement (nombre de pièces).

Les trois types obtenus (A, B, C) ont ensuite été croisés avec les différents facteurs étudiés précédemment dans le but d'obtenir une description plus détaillée des profils des « présumés passant à la retraite ».

³⁹ *Ibid.*

IDENTIFICATION PARMIS LA POPULATION CIBLE DE CEUX QUI DISPOSENT DE MARGES DE MANŒUVRE PARTICULIÈRES

La typologie a permis d'appréhender pour les différents profils de « présumés passant à la retraite » stables, les bénéficiaires liés à l'occupation du logement à ce temps crucial du passage à la retraite. Mais elle est insuffisante s'agissant de cibler plus précisément les ménages « *disposant de marges de manœuvre particulières* » pour élaborer des projets résidentiels impliquant ou non des mobilités, dont on cherchera lors de la phase qualitative à comprendre les logiques et leur impact sur leur capacité à bien vieillir.

Cette approche devra notamment alimenter les réflexions sur les politiques visant une utilisation plus rationnelle du parc social.

Pour constituer la cible d'enquête, plusieurs approches ont été envisagées :

- ✓ *L'identification de la cible à partir de critères de bénéficiaires ou marges de manœuvre particulières, notamment ceux mis en exergue dans la typologie*

Cette approche consiste à identifier parmi les différents types de « présumés passant à la retraite » stables, ceux qui sont les plus bénéficiaires du point de vue de l'occupation du logement et/ou du point financier. Or, comme l'a montré la typologie, chaque groupe, en particulier les Y et Z, tire un bénéfice de son occupation du parc. Aussi cette approche s'avère inopérante s'agissant d'identifier et de décrire la cible d'enquête.

- ✓ *L'identification de la cible à partir de critères d'« occupation du logement » et de « capacité d'épargne » annuelle*

Fort de ce constat, deux critères dits complexes ont été introduits :

- La « capacité d'épargne »
- L'« occupation du logement »

A partir d'un croisement de ces deux critères, une population cible a été identifiée.

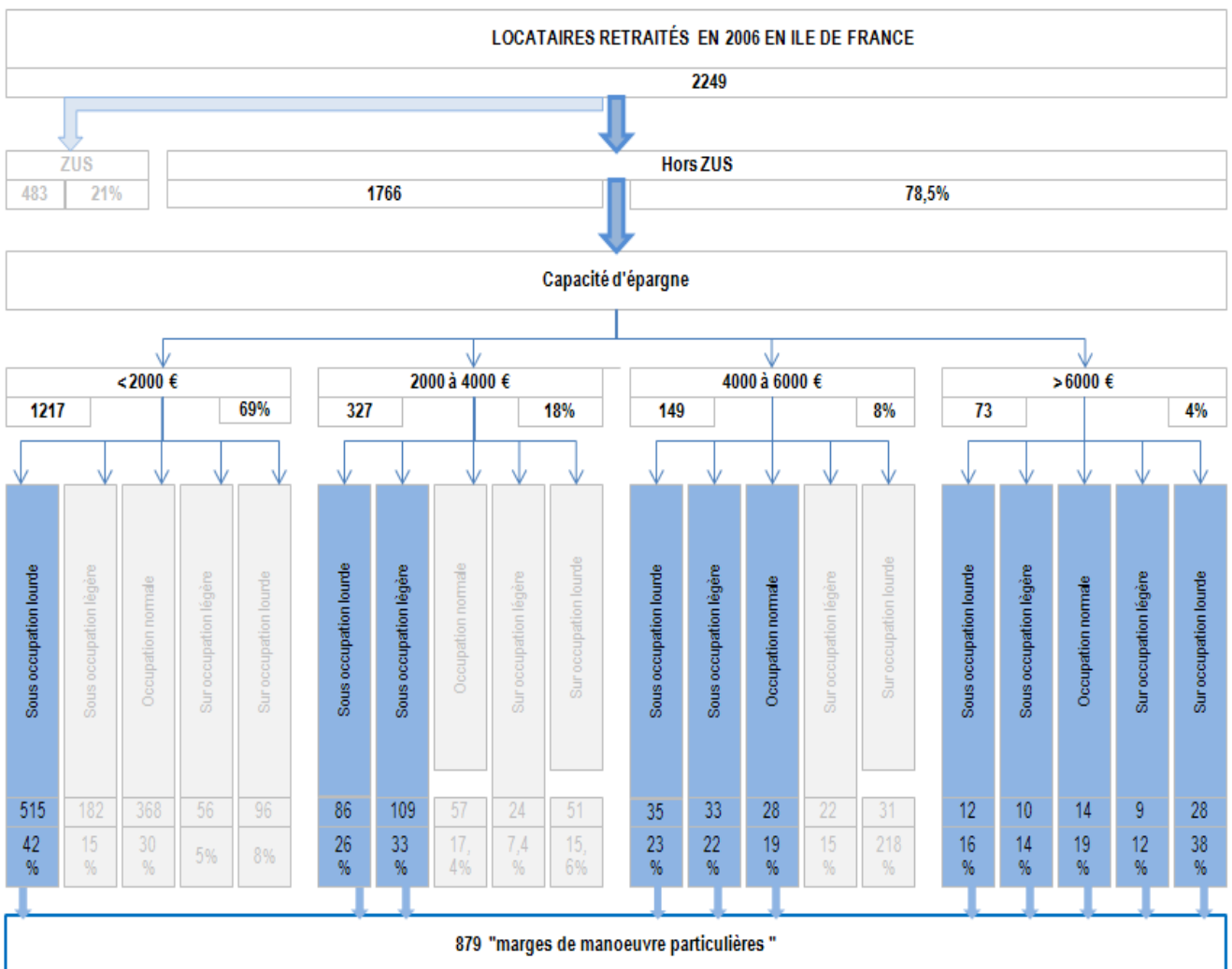
Locataires stables retraités en 2006 vivant hors ZUS				
Capacité d'épargne annuelle	Moins de 2000 €	2000 à 4000 €	4000 à 6000 €	Plus de 6000 €
Occupation du logement				
Suroccupation lourde				
Suroccupation légère				
Occupation normale				
Sous occupation légère				
Sous occupation lourde				

Locataires disposant de marges de manœuvre particulières

Les critères retenus pour définir des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » sont les suivants :

- ✓ Lorsque la « capacité d'épargne » annuelle est inférieure à 2 000€ : locataires vivant en sous-occupation lourde
- ✓ Lorsque la « capacité d'épargne » annuelle est comprise entre 2 000 et 4 000€ : locataires vivant en sous-occupation lourde ou légère
- ✓ Lorsque la « capacité d'épargne » annuelle est comprise entre 4 000 et 6 000€ : locataires vivant en sous-occupation ou en occupation normale
- ✓ Lorsque la « capacité d'épargne » annuelle est supérieure à 6 000€ : tous les locataires

La démarche désigne ainsi par « **disposant d'une marge de manœuvre particulière** », les locataires stables retraités du parc I3F, habitant hors ZUS, vivant en 2006 dans un logement en sous-occupation et/ou ayant une « capacité d'épargne » annuelle importante.



RESULTATS : LES MARGES DE MANŒUVRE POUR CONSTRUIRE DES ITINERAIRES RESIDENTIELS

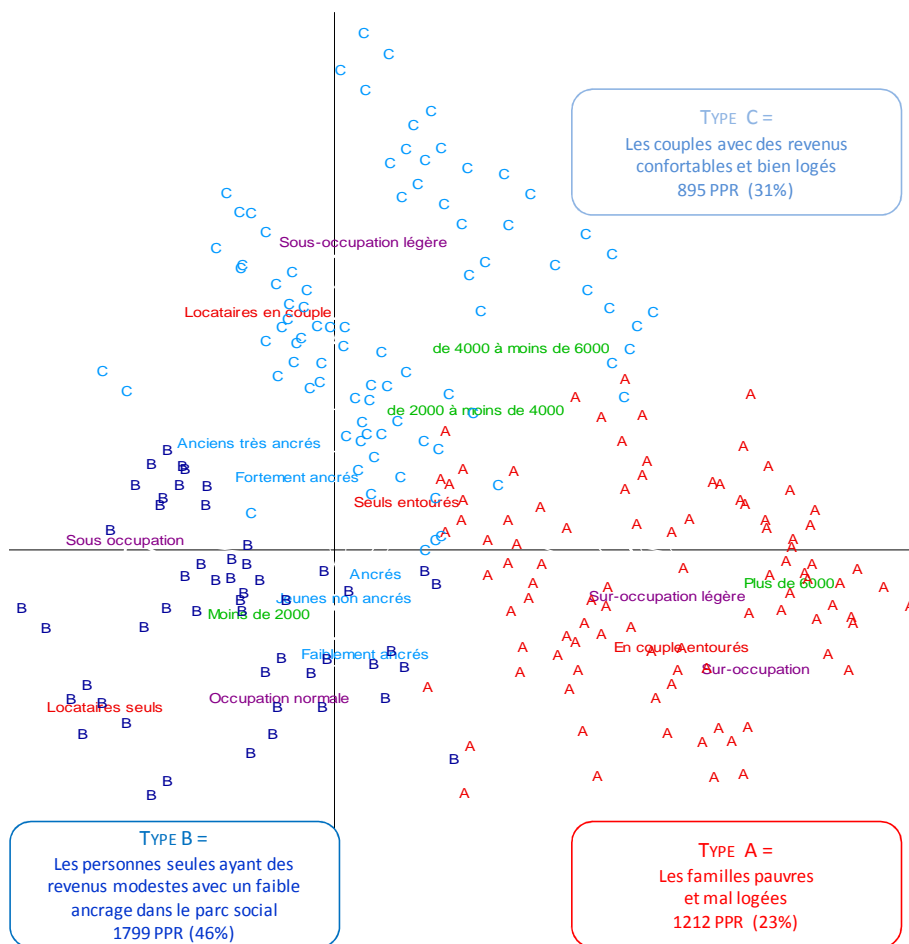
DANS QUELLES SITUATIONS SONT LES MENAGES PRESUMES PASSANT A LA RETRAITE ?

L'analyse typologique de la population des ménages présumés passant à la retraite a permis de définir trois grands profils, qui tirent des bénéfices différents de leur séjour dans le parc social et donc disposent de marges de manœuvre différentes s'agissant de construire des projets résidentiels.

REPARTITION DE LA POPULATION DES PRESUMES PASSANT A LA RETRAITE EN FONCTION DES VARIABLES ACTIVES

Variables actives :

- ✓ L'indicateur de composition familiale
- ✓ L'indicateur d'occupation du logement
- ✓ L'indicateur d'ancrage dans le logement
- ✓ Les revenus par unités de consommation en 2001



Ensemble des locataires	Type A (895)			Type B (1799)			Type C (1214)			Total	
INDICATEURS	Eff.	%L	%C	Eff.	%L	%C	Eff.	%L	%C	Eff.	%C
Composition familiale											
Locataires seuls				1282	98,7	71,3	17	1,3	1,4	1299	32,2
Seuls entourés	107	23,1	12	207	44,7	11,5	149	32,2	12,3	463	11,8
Locataires en couple	10	0,9	1,1	109	9,7	6,1	1000	89,4	82,4	1119	28,6
En couple entourés	773	77	86,4	187	18,6	10,4	44	4,4	3,6	1004	25,7
Non réponse	5	21,7	0,6	14	60,9	0,8	4	17,4	0,3	23	0,6
Total	895	22,9	100	1799	46	100	1214	31,1	100	3908	100
Occupation du logement											
Sous occupation lourde	2	0,1	0,2	829	59,9	46,1	552	39,9	45,5	1383	35,4
Sous-occupation légère	29	4,4	3,2				636	95,6	52,4	665	17
Occupation normale	52	5	5,8	965	93,2	53,6	18	1,7	1,5	1035	26,5
Sur-occupation légère	259	95,2	28,9	5	1,8	0,3	8	2,9	0,7	272	7
Sur-occupation lourde	553	100	61,8							553	14,2
Total	895	22,9	100	1799	46	100	1214	31,1	100	3908	100
Ancrage											
Récents non ancrés	131	23	14,6	282	49,6	15,7	156	27,4	12,9	569	14,6
Faiblement ancrés	222	29,5	24,8	397	52,8	22,1	133	17,7	11	752	19,2
Ancrés	306	26,5	34,2	514	44,5	28,6	334	28,9	27,5	1154	29,5
Fortement ancrés	171	18,2	19,1	393	41,9	21,8	375	39,9	30,9	939	24
Anciens très ancrés	65	13,2	7,3	213	43,1	11,8	216	43,7	17,8	494	12,6
Total	895	22,9	100	1799	46	100	1214	31,1	100	3908	100
RUC annuel 2001											
Moins de 5000	565	54	63,1	339	32,4	18,8	142	13,6	11,7	1046	26,8
de 5000 à - de 10000	254	19	28,4	727	54,3	40,4	357	26,7	29,4	1338	34,2
de 10000 à - de 15000	64	6,4	7,2	548	54,9	30,5	386	38,7	31,8	998	25,5
de 15000 à - de 20000	11	2,8	1,2	158	40,2	8,8	224	57	18,5	393	10,1
20000 et plus	1	0,8	0,1	27	20,3	1,5	105	78,9	8,6	133	3,4
Total	895	22,9	100	1799	46	100	1214	31,1	100	3908	100
Capacité d'épargne annuelle 2001											
Moins de 2000	534	19,5	59,7	1549	56,5	86,1	658	24	54,2	2741	70,1
de 2000 à - de 4000	237	29,1	26,5	181	22,2	10,1	397	48,7	32,7	815	20,9
de 4000 à - de 6000	73	28,7	8,2	51	20,1	2,8	130	51,2	10,7	254	6,5
Plus de 6000	51	52,6	5,7	17	17,5	0,9	29	29,9	2,4	97	2,5
Non réponse				1	100	0,1				1	0
Total	895	22,9	100	1799	46	100	1214	31,1	100	3908	100
Surloyer 2001											
Pas de surloyer	869	24	97,1	1713	47,2	95,2	1044	28,8	86	3626	92,8
Surloyer	26	9,2	2,9	86	30,5	4,8	170	60,3	14	282	7,2
Total	895	22,9	100	1799	46	100	1214	31,1	100	3908	100
Retraite											
Actifs 2001	659	26,3	73,6	1143	45,6	63,5	706	28,1	58,2	2508	64,2
Retraités 2001	236	16,9	26,4	656	46,9	36,5	508	36,3	41,8	1400	35,8
Total	895	22,9	100	1799	46	100	1214	31,1	100	3908	100
Actifs 2006	266	30,6	29,7	398	45,7	22,1	206	23,7	17	870	22,3
Retraités 2006	479	21,3	53,5	1042	46,3	57,9	729	32,4	60	2250	57,6
Non réponse	150	19	16,8	359	45,6	20	279	35,4	23	788	20,2
Total	895	22,9	100	1799	46	100	1214	31,1	100	3908	100
Passés à la retraite en 2	303	25,2	33,8	541	45	30,1	358	29,8	29,5	1202	100
Total	303	25,2	100	541	45	100	358	29,8	100	1202	100

Ensemble des locataires	Type A (895)			Type B (1799)			Type C (1214)			Total		
	INDICATEURS	Eff.	%L	%C	Eff.	%L	%C	Eff.	%L	%C	Eff.	%C
Age en 2001												
63 ans	108	16,9	12,1	314	49,2	17,5	216	33,9	17,8	638	16,3	
62 ans	124	18,4	13,9	342	50,7	19	209	31	17,2	675	17,3	
61 ans	193	26,5	21,6	316	43,3	17,6	220	30,2	18,1	729	18,7	
60 ans	146	22,4	16,3	303	46,5	16,8	202	31	16,6	651	16,7	
59 ans	196	26,3	21,9	318	42,7	17,7	230	30,9	18,9	744	19	
58 ans	117	27,7	13,1	182	43,1	10,1	123	29,1	10,1	422	10,8	
Non réponse	11	22,4	1,2	24	49	1,3	14	28,6	1,2	49	1,3	
Total	895	22,9	100	1799	46	100	1214	31,1	100	3908	100	
Etat de mobilité												
Sortants	167	20	18,7	383	45,9	21,3	285	34,1	23,5	835	21,4	
Stables	728	23,7	81,3	1416	46,1	78,7	929	30,2	76,5	3073	78,6	
Total	895	22,9	100	1799	46	100	1214	31,1	100	3908	100	
Couronnes												
Paris	73	20,2	8,2	193	53,3	10,7	96	26,5	7,9	362	9,3	
Première couronne	417	24,9	46,6	740	44,2	41,1	517	30,9	42,6	1674	42,8	
Deuxième couronne	405	21,7	45,3	864	46,2	48	601	32,1	49,5	1870	47,9	
Non réponse				2	100	0,1				2	0,1	
Total	895	22,9	100	1799	46	100	1214	31,1	100	3908	100	
Départements												
75	73	20,2	8,2	193	53,3	10,7	96	26,5	7,9	362	9,3	
77	21	19,8	2,3	48	45,3	2,7	37	34,9	3	106	2,7	
78	112	19,8	12,5	266	47	14,8	188	33,2	15,5	566	14,5	
91	143	19,8	16	324	44,9	18	255	35,3	21	722	18,5	
92	122	26,1	13,6	205	43,9	11,4	140	30	11,5	467	11,9	
93	139	30,2	15,5	202	43,8	11,2	120	26	9,9	461	11,8	
94	156	20,9	17,4	333	44,6	18,5	257	34,5	21,2	746	19,1	
95	129	27,1	14,4	226	47,5	12,6	121	25,4	10	476	12,2	
Non réponse				2	100	0,1				2	0,1	
Total	895	22,9	100	1799	46	100	1214	31,1	100	3908	100	
Type de quartier												
Hors ZUS	590	20,5	65,9	1347	46,7	74,9	946	32,8	77,9	2883	73,8	
ZUS	305	29,8	34,1	449	43,9	25	268	26,2	22,1	1022	26,2	
Non réponse				3	100	0,2				3	0,1	
Total	895	22,9	100	1799	46	100	1214	31,1	100	3908	100	
Gradient												
1	174	19,4	19,4	437	48,7	24,3	287	32	23,6	898	23	
2	345	24,8	38,5	648	46,6	36	399	28,7	32,9	1392	35,6	
3	231	25,1	25,8	395	43	22	293	31,9	24,1	919	23,5	
4	20	21,7	2,2	44	47,8	2,4	28	30,4	2,3	92	2,4	
Non réponse	125	20,6	14	275	45,3	15,3	207	34,1	17,1	607	15,5	
Total	895	22,9	100	1799	46	100	1214	31,1	100	3908	100	

TYPE A : LES FAMILLES PAUVRES ET MAL LOGEES (23%)

Ce groupe de « présumés passant à la retraite » est composé à 86,4% de **couples entourés** (contre 25,7% pour l'ensemble de la population). Ils sont très majoritairement en situation de **sur-occupation légère ou lourde** (90,7% contre 21,2% pour l'ensemble de la population).

Ces ménages se caractérisent par un **faible ancrage** dans leur logement.

Ils ont des **revenus par unité de consommation faibles** c'est-à-dire inférieurs à 417€ par mois. Par conséquent, ils ne payent pas de surloyer. Leur composition familiale et en particulier la présence d'enfants dans le foyer leur permet de disposer d'un loyer résiduel faible en raison de l'effet solvabilisateur de l'APL. Ainsi, si une majorité des ménages du groupe A dispose d'une « capacité d'épargne » annuelle inférieure à 2 000 €, le groupe est mieux représenté parmi les locataires ayant une « capacité d'épargne » annuelle supérieure à 6 000€. Cette « capacité d'épargne » peut être jugée d'autant plus importante que leurs revenus seraient insuffisants pour reloger l'ensemble de la famille dans des conditions similaires dans le parc privé.

Par ailleurs, ce groupe reste **actif**. Bien que l'ensemble des « présumés passant à la retraite » soient majoritairement actifs en 2001, les chefs de familles du type A sont significativement plus actifs que dans les deux autres groupes (73,6% d'actifs contre une moyenne de 64,2%). De plus, bien qu'ils deviennent majoritairement retraités en 2006, les actifs restent mieux représentés chez les ménages du groupe. Le maintien de l'activité professionnelle de ces chefs de familles s'explique par une moyenne d'âge sensiblement inférieure à celle des autres groupes, mais peut aussi être liée au besoin d'amortir la baisse des ressources que pourrait engendrer la retraite.

Les ménages du groupe A habitent principalement en **Seine-Saint-Denis et dans le Val d'Oise** dans des communes dont le gradient d'occupation sociale est de 2 ou 3.

Enfin, bien que ces familles vivent majoritairement dans des quartiers classés hors ZUS, plus **d'un tiers vivent en ZUS**, une proportion bien plus importante que dans les deux autres groupes.

Les « présumés passant à la retraite » représentés dans le groupe A correspondent aux locataires légitimes du parc social. En famille et disposant de revenus faibles, ces ménages ne tirent aucun bénéfice particulier de l'occupation d'un logement social, si ce n'est d'être logés. Majoritairement en sur-occupation, ces ménages connaissent au contraire des conditions de logement qui ne leur permettent pas *a priori* de tirer tous les bénéfices sociaux liés à la présence de leur entourage.

Ce profil de « présumés passant à la retraite » (PPR) est un peu mieux représenté parmi les PPR stables.

TYPE B : LES PERSONNES SEULES AYANT DES REVENUS MODESTES AVEC UN FAIBLE ANCRAGE DANS LE PARC SOCIAL (46%)

Ce groupe de « présumés passant à la retraite » est majoritairement composé de **personnes seules** (71,3% contre 32,3% dans la population d'ensemble). Néanmoins, il faut souligner la présence d'un certain nombre de **personnes seules entourées** (11% du groupe).

Ce type de « présumés passant à la retraite » vit soit en **occupation normale** (54%), soit en **sous occupation lourde** (46%). Cette bipolarité est spécifique aux personnes vivant seules, dont 41% vivent en occupation normale et 59% en sous occupation lourde. Elle n'est donc pas causée par la présence des personnes seules entourées, dont le seul effet serait de diminuer la part des personnes du groupe vivant en sous-occupation lourde.

Ces locataires sont **faiblement ancrés** dans leur logement. Bien que minoritaires, les locataires récents non ancrés sont mieux représentés dans ce groupe.

Les ménages du groupe B ont des **revenus par unité de consommation faibles à modestes** qui sont compris entre 416 et 1 250 € par mois. Par conséquent, ils ne payent pas de surloyer. D'autre part, leur « capacité d'épargne » annuelle est très faible puisque 86% d'entre eux ne peuvent pas épargner plus de 2 000€ par an.

Les ménages retraités et actifs sont répartis de manière non discriminante dans le groupe B bien qu'ils suivent la tendance générale c'est-à-dire une majorité d'actifs en 2001 et une majorité de retraités en 2006. Or les ménages âgés de 62 et 63 ans en 2001 sont mieux représentés dans ce groupe que dans les autres catégories.

Bien que les ménages du groupe B vivent **majoritairement en deuxième couronne**, ils sont **mieux représentés à Paris** que les deux autres groupes. De plus, ces ménages sont davantage installés dans les quartiers non classés en ZUS et sont moins bien représentés dans les communes dont le gradient d'occupation social est de 3.

Faiblement ancrés et disposant de revenus modestes, les « présumés passant à la retraite » du groupe B constituent la cible standard du parc social. Ce groupe recouvre en fait autant de locataires récemment entrés et donc en occupation normale que de plus anciens, qui suite au départ de leurs enfants se retrouvent dorénavant largement logés. Ces ménages sont pour la plupart sans alternative véritablement crédible dans le privé.

Une moitié d'entre eux vit toutefois en sous-occupation lourde et tire de ce point de vue un bénéfice de leur occupation du parc social.

Ce groupe de « présumés passant à la retraite » est inégalement réparti entre les PPR stables et sortants.

TYPE C : LES COUPLES AVEC DES REVENUS CONFORTABLES ET BIEN LOGES (31%)

Ce groupe de « présumés passant à la retraite » est composé à 82% de **ménages en couple** vivant en **sous occupation légère ou lourde**. Il s'agit a priori d'anciennes familles dont les enfants ont quitté le foyer.

Près de la moitié des ménages du groupe C sont **fortement ancrés** dans leur logement, 18% d'entre eux étant arrivés dans leur logement à sa livraison il y a plus 20 ans (contre 13% pour l'ensemble des « présumés passant à la retraite »).

Les **tranches supérieures du RUC sont mieux représentées dans cette population**. Ainsi les « présumés passant à la retraite » du groupe C sont 27% à gagner plus de 1 250€ par mois, contre 13,5% pour l'ensemble des « présumés passant à la retraite ».

Bien que 86% des ménages du groupe C ne payent pas de surloyer, les locataires payant un surloyer sont mieux représentés dans cette catégorie (14% contre 7% pour l'ensemble de la population).

Si la majorité du groupe a une « capacité d'épargne » annuelle inférieure à 2 000€ du fait de payer le loyer d'un grand logement, les ménages ayant une « **capacité d'épargne** » **moyenne** (de 2 000 à 4 000€ par an) sont mieux représentés dans le groupe C que dans les autres groupes.

En dépit d'une égale répartition du groupe dans les différentes tranches d'âges, les « présumés passant à la retraite » de type C sont plus nombreux à être à **la retraite dès 2001** (42% contre 36% pour l'ensemble de la population).

Enfin, le groupe C est mieux représenté en **deuxième couronne dans des quartiers classés hors ZUS**.

Avec un niveau de confort élevé et des revenus supérieurs aux autres groupes, les « présumés passant à la retraite » du groupe C tirent a priori un double bénéfice de leur occupation du parc social. Leur fort ancrage leur confère en outre un bénéfice additionnel. Ils ont probablement pu développer avec le temps des liens étroits avec leur voisinage. Toutefois, seule une minorité des ménages du groupe C dispose d'une « capacité d'épargne » supérieure à 2 000€, ce qui laisse supposer que le bénéfice financier généré par l'occupation du logement de ces ménages ne soit que partiellement ré-employable dans le privé.

Ce groupe de « présumés passant à la retraite » est mieux représenté parmi les PPR sortant du parc social. De ce point de vue, il semble que la mobilité spontanée des ménages au moment de leur passage présumé à la retraite tend à réduire la part d'entre eux qui tire un bénéfice, jugé socialement illégitime, de leur occupation du parc.

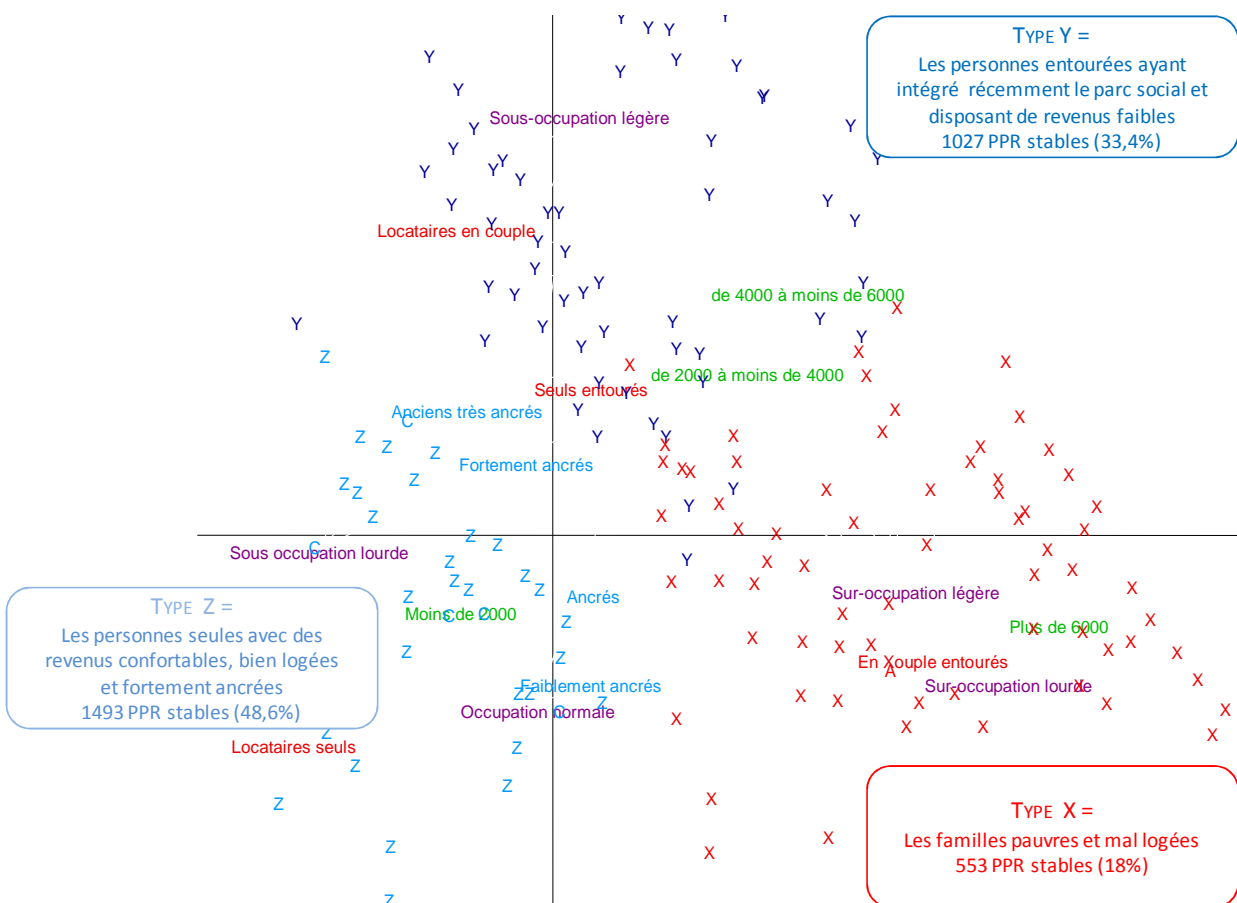
QUEL EST LE PROFIL DES « PRESUMES PASSANT A LA RETRAITE » QUI ONT FAIT LE CHOIX DE L'IMMOBILITE ?

Afin de pouvoir mieux cerner les bénéficiaires que les ménages tirent de leur occupation stable du parc au moment de leur passage à la retraite, puis de pouvoir estimer la part des occupants qui disposent de marges de manœuvre particulières pour construire des projets résidentiels tout en étant stables, la démarche s'est attachée à caractériser plus finement le profil des « présumés passants à retraite » (PPR) qui ont fait le choix ou se sont trouvés contraints à l'immobilité.

REPARTITION DES PRESUMES PASSANT A LA RETRAITE STABLES EN FONCTION DES VARIABLES ACTIVES

Variables actives :

- ✓ L'indicateur de composition familiale
- ✓ L'indicateur d'occupation du logement
- ✓ L'indicateur d'ancrage dans le logement
- ✓ Les revenus par unité de consommation en 2001



Locataires stables	Type X (553)			Type Y (1027)			Type Z (1493)			Total		
	INDICATEURS	Eff.	%L	%C	Eff.	%L	%C	Eff.	%L	%C	Eff.	%C
Composition familiale												
Locataires seuls							1004	100	67,2	1004	32,7	
Seuls entourés	17	4,4	3,1	357	93,2	34,8	9	2,3	0,6	383	12,5	
Locataires en couple				430	51	41,9	413	49	27,7	843	27,4	
En couple entourés	534	64,9	96,6	233	28,3	22,7	56	6,8	3,8	823	26,8	
Non réponse	2	10	0,4	7	35	0,7	11	55	0,7	20	0,65	
Total	553	18	100	1027	33,4	100	1493	48,6	100	3073	100	
Occupation du logement												
Sous occupation lourde	2	0,2	0,4	48	4,5	4,7	1028	95,4	68,9	1078	35,1	
Sous-occupation légère	9	1,7	1,6	506	98,3	49,3				515	16,8	
Occupation normale	47	5,8	8,5	304	37,3	29,6	465	57	31,1	816	26,6	
Sur-occupation légère	71	32,7	12,8	146	67,3	14,2				217	7,06	
Sur-occupation lourde	424	94,9	76,7	23	5,1	2,2				447	14,5	
Total	553	18	100	1027	33,4	100	1493	48,6	100	3073	100	
Ancrage												
Récents non ancrés	64	15,9	11,6	194	48,3	18,9	144	35,8	9,6	402	13,1	
Faiblement ancrés	154	27,9	27,8	151	27,4	14,7	247	44,7	16,5	552	18	
Ancrés	197	20,8	35,6	272	28,8	26,5	476	50,4	31,9	945	30,8	
Fortement ancrés	99	13	17,9	269	35,2	26,2	396	51,8	26,5	764	24,9	
Anciens très ancrés	39	9,5	7,1	141	34,4	13,7	230	56,1	15,4	410	13,3	
Total	553	18	100	1027	33,4	100	1493	48,6	100	3073	100	
RUC annuel 2001												
Moins de 5000	418	48,9	75,6	185	21,7	18	251	29,4	16,8	854	27,8	
de 5000 à - de 10000	109	10,2	19,7	504	47	49,1	459	42,8	30,7	1072	34,9	
de 10000 à - de 15000	22	2,8	4	239	30,8	23,3	514	66,3	34,4	775	25,2	
de 15000 à - de 20000	4	1,4	0,7	76	27	7,4	201	71,5	13,5	281	9,1	
20000 et plus				23	25,3	2,2	68	74,7	4,6	91	3	
Total	553	18	100	1027	33,4	100	1493	48,6	100	3073	100	
Capacité d'épargne annuelle 2001												
Moins de 2000	340	15,5	61,5	642	29,3	62,5	1208	55,2	80,9	2190	71,3	
de 2000 à - de 4000	146	23,5	26,4	264	42,6	25,7	210	33,9	14,1	620	20,2	
de 4000 à - de 6000	39	21,1	7,1	93	50,3	9,1	53	28,6	3,5	185	6	
Plus de 6000	28	35,9	5,1	28	35,9	2,7	22	28,2	1,5	78	2,5	
Total	553	18	100	1027	33,4	100	1493	48,6	100	3073	100	
Surloyer 2001												
Pas de surloyer	542	18,9	98	963	33,6	93,8	1364	47,5	91,4	2869	93,4	
Surloyer	11	5,4	2	64	31,4	6,2	129	63,2	8,6	204	6,64	
Total	553	18	100	1027	33,4	100	1493	48,6	100	3073	100	
Retraite												
Actifs 2001	416	21,4	75,2	639	32,9	62,2	886	45,6	59,3	1941	63,2	
Retraités 2001	137	12,1	24,8	388	34,3	37,8	607	53,6	40,7	1132	36,8	
Total	553	18	100	1027	33,4	100	1493	48,6	100	3073	100	
Passés à la retraite	230	19,4	41,6	384	32,4	37,4	572	48,2	38,3	1186	100	
Total	230	19,4	100	384	32,4	100	572	48,2	100	1186	100	
Actifs 2006	205	24	37,1	286	33,5	27,8	362	42,4	24,2	853	27,8	
Retraités 2006	348	15,7	62,9	741	33,4	72,2	1131	50,9	75,8	2220	72,2	
Total	553	18	100	1027	33,4	100	1493	48,6	100	3073	100	

Locataires stables	Type X (553)			Type Y (1027)			Type Z (1493)			Total		
	INDICATEURS	Eff.	%L	%C	Eff.	%L	%C	Eff.	%L	%C	Eff.	%C
Age en 2001												
63 ans	60	11,5	10,8	172	33	16,7	290	55,6	19,4	522	17	
62 ans	79	14,7	14,3	197	36,6	19,2	262	48,7	17,5	538	17,5	
61 ans	122	20,5	22,1	186	31,3	18,1	287	48,2	19,2	595	19,4	
60 ans	90	17,8	16,3	168	33,2	16,4	248	49	16,6	506	16,5	
59 ans	125	22,2	22,6	182	32,4	17,7	255	45,4	17,1	562	18,3	
58 ans	69	21,4	12,5	117	36,2	11,4	137	42,4	9,2	323	10,5	
Non réponse	8	29,6	1,4	5	18,5	0,5	14	51,9	0,9	27	0,9	
Total	553	18	100	1027	33,4	100	1493	48,6	100	3073	100	
Couronnes												
Locataires Paris	49	15,2	8,9	93	28,9	9,1	180	55,9	12,1	322	10,5	
Locataires première couronne	270	20,1	48,8	457	34	44,5	616	45,9	41,3	1343	43,7	
Locataires deuxième couronne	234	16,6	42,3	477	33,9	46,4	695	49,4	46,6	1406	45,8	
Non réponse							2	100	0,1	2	0,1	
Total	553	18	100	1027	33,4	100	1493	48,6	100	3073	100	
Départements												
75	49	15,2	8,9	93	28,9	9,1	180	55,9	12,1	322	10,5	
77	15	16,9	2,7	29	32,6	2,8	45	50,6	3	89	2,9	
78	61	13,6	11	166	37	16,2	222	49,4	14,9	449	14,6	
91	85	16,6	15,4	177	34,6	17,2	250	48,8	16,7	512	16,7	
92	76	20,4	13,7	109	29,2	10,6	188	50,4	12,6	373	12,1	
93	91	25,6	16,5	117	33	11,4	147	41,4	9,8	355	11,6	
94	103	16,7	18,6	231	37,6	22,5	281	45,7	18,8	615	20	
95	73	20,5	13,2	105	29,5	10,2	178	50	11,9	356	11,6	
Non réponse							2	100	0,1	2	0,1	
Total	553	18	100	1027	33,4	100	1493	48,6	100	3073	100	
Type de quartier												
Hors ZUS	373	16,1	67,5	797	34,4	77,6	1147	49,5	76,8	2317	75,4	
ZUS	180	23,8	32,5	230	30,4	22,4	346	45,8	23,2	756	24,6	
Total	553	18	100	1027	33,4	100	1493	48,6	100	3073	100	
Gradient												
1	102	13,7	18,4	243	32,7	23,7	398	53,6	26,7	743	24,2	
2	213	19,5	38,5	357	32,7	34,8	522	47,8	35	1092	35,5	
3	145	21	26,2	232	33,6	22,6	313	45,4	21	690	22,5	
4	12	19	2,2	16	25,4	1,6	35	55,6	2,3	63	2,05	
Non réponse	81	16,7	14,6	179	36,9	17,4	225	46,4	15,1	485	15,8	
Total	553	18	100	1027	33,4	100	1493	48,6	100	3073	100	

TYPE X : LES FAMILLES PAUVRES ET MAL LOGEES (18,0%)

Avec 96,6% de couples entourés, ce groupe de « présumés passant à la retraite » (PPR) stables présente **un profil familial** caractéristique.

Ces familles sont très majoritairement en situation de **sur-occupation lourde** (76,7% contre 14,5% pour l'ensemble de la population).

Les **revenus de ce groupe de PPR stables sont très faibles**. Ainsi 76% d'entre eux ont des revenus par unité de consommation inférieurs à 417€ par mois. Une majorité d'entre eux dispose par conséquent d'une « capacité d'épargne » annuelle inférieure à 2 000 €, mais là encore le groupe est mieux représenté que les autres groupes parmi les ménages ayant une « capacité d'épargne » annuelle supérieure à 6 000€.

En outre, les ménages du groupe X connaissent un ancrage moyen dans leur logement, ce qui implique qu'une majorité d'entre eux sont **présents depuis 10 à 20 ans leur logement**.

Les ménages du groupe X habitent principalement en **première couronne** et en particulier en **Seine-Saint-Denis**. Enfin, bien que ces ménages vivent majoritairement dans des quartiers classés hors ZUS, plus **d'un tiers vivent en ZUS**, une proportion bien plus importante que dans les deux autres groupes.

Ce groupe de PPR stables, qui ne représente que 18% de l'ensemble de la population, apparaît comme la cible très sociale du parc. En ce sens, ces ménages ne tirent aucun bénéfice particulier de leur occupation du parc au moment de leur passage présumé à la retraite. C'est moins les marges de manœuvre dont ils disposent aujourd'hui qui sont en question que l'impact de cette absence de marge de manœuvre sur leurs conditions de logement à court et moyen termes : ces ménages ne devraient-ils pas relever d'une mutation ? Celle-ci est-elle susceptible de leur permettre à terme un bien vieillir, ou présente-telle inversement le risque de les mettre en difficulté financière ?

TYPE Y : LES PERSONNES ENTOUREES AYANT INTEGRE RECEMMENT LE PARC SOCIAL ET DISPOSANT DE REVENUS FAIBLES (33,4%)

Si ce groupe de PPR stables rassemble la quasi-totalité des **personnes seules entourées** (93% d'entre elles sont représentées dans le groupe Y), il est également composé de **couples**. Ainsi 35% des ménages du groupe Y vivent seuls et entourés, et 42% vivent en couple.

Parmi les ménages vivant seuls et entourés, ce sont les familles monoparentales vieillissantes ou élargies (enfant/ado + adulte) qui sont très majoritairement représentées (78%).

Ces deux situations familiales sont à mettre en relation avec 2 types d'occupation du logement majoritairement représentées dans le groupe. Ainsi les ménages du groupe Y sont à la fois en **occupation normale (29,6%) et en sous occupation légère (49,3%)**.

- Les PPR stables seuls entourés sont mieux représentés dans les conditions d'occupation du logement « normales » (38%) que les PPR stables en couple (16%).
- La grande majorité (78%) des PPR stables en couple vivent dans des logements en sous occupation légère.

Les **ménages « récents non ancrés »** sont mieux représentés dans ce groupe.

Ce groupe de PPR stables dispose de **revenus faibles**. Les revenus par unité de consommation sont ainsi majoritairement compris entre 416 et 833€ par mois. Les **ménages du groupe vivant en couple disposent de revenus plus importants** que ceux vivant seuls et entourés. Ainsi, 19% des couples ont des revenus par unité de consommation supérieurs à 1 200€ par mois, contre 2,3% pour les personnes seules entourées.

Si les ménages du groupe Y sont majoritaires à ne pas pouvoir épargner plus de 2 000€ par an, ils sont mieux représentés parmi ceux ayant les **« capacités d'épargne » annuelles moyennes** (entre 2 000 et 6 000€ par an). Les ménages du groupe vivant en couple sont plus nombreux à disposer d'une « capacité d'épargne » annuelle comprise entre 2 000 et 4 000 € (27,2%, contre 22,4% pour les personnes seules entourées. Pour les capacités d'épargne annuelles supérieures (+ 4 000 €), il n'y a là pas de différence significative entre les deux profils familiaux.

Enfin, ces ménages sont mieux représentés dans les **Yvelines et le Val de Marne**.

Les ménages du groupe Y, qui représentent un tiers de l'ensemble des PPR stables, tirent un bénéfice de leur occupation du parc.

- **Les ménages en couple connaissent un niveau de confort supérieur, auquel ils ne pourraient accéder dans le parc privé compte tenu de leur niveau de revenus.**
- **En dépit de leur faible niveau de revenus, les ménages du groupe Y disposent pour 37,5% d'entre eux d'une « capacité d'épargne » annuelle supérieure à 2 000 € et disposent donc de marges de manœuvre financières. Celles-ci ne leur permettent pas nécessairement de se loger dans le privé avec le même confort mais leur laissent une aisance relative.**
- **Enfin, les ménages du groupe vivant seuls et entourés tirent un bénéfice additionnel du fait de la présence de leur entourage dans des conditions d'occupation normales.**

TYPE Z : LES PERSONNES SEULES AVEC DES REVENUS CONFORTABLES, BIEN LOGEES ET FORTEMENT ANCREES (48,6%)

Ce groupe de PPR stables est majoritairement composé de **personnes seules** (67% sont représentées dans le type Z, contre 33,2% dans l'ensemble de la population). Compte tenu de la forte mobilité des couples, les ménages du groupe Z sont de fait plus nombreux à vivre dans un logement en **sous occupation plus lourde** (69% en sous occupation lourde contre 45% lorsque la typologie est faite sur l'ensemble des « présumés passant à la retraite »).

Ces ménages sont également mieux représentés parmi les locataires **anciens très ancrés** (emménagement à la livraison du logement et présents depuis + de 30 ans).

Ils disposent de **revenus plus confortables**. Ainsi 18% ont des revenus par unité de consommation supérieurs à 1 250€ par mois, contre 12,5% pour l'ensemble des PPR stables. En outre, 75% des PPR stables disposant de RUC supérieurs à 1 660 € par mois sont représentés dans ce groupe, bien qu'ils ne représentent que 5% du groupe. De la même façon, la majorité des ménages payant un surloyer sont présents dans le groupe Z, bien que seuls 8,6% des ménages du groupe Z y soient soumis.

En dépit de leur niveau de revenus, les ménages du groupe Z ont une « **capacité d'épargne** » annuelle faible. Elle est inférieure à 2 000€ par an pour 81% d'entre eux.

Enfin, les locataires stables du type C sont **mieux représentés à Paris bien qu'ils ne soient qu'une minorité du groupe à y vivre.**

De par leur niveau de confort élevé et leurs revenus confortables, les ménages du groupe Z, qui représentent 48,6% des PPR stables, tirent un double bénéfice de leur occupation du parc social :

- **Bénéfice financier d'une part : ils ont avec le temps vu leur situation financière s'améliorer de telle sorte qu'une partie d'entre eux pourrait, probablement, trouver une alternative crédible dans le parc privé.**
- **Occupation confortable d'autre part : ils disposent, depuis la décohabitation présumée de leurs enfants, d'un nombre de pièces supérieur aux normes d'occupation conventionnelle.**

De par leur fort ancrage dans le logement, les ménages du groupe Z tirent en outre un bénéfice secondaire de cette occupation, et ce d'autant plus qu'une large majorité d'entre eux vivent seuls (la mobilité s'agissant de ce profil est en effet plus importante chez les couples). Les liens tissés avec le voisinage et les réseaux sociaux environnants sont autant de facteurs qui favorisent le bien vieillir en particulier pour des personnes qui, l'âge avançant, sont susceptibles d'être touchées par l'isolement.

QUELLE EST LA PART DES « PRESUMES PASSANT A LA RETRAITE » STABLES QUI DISPOSENT DE MARGES DE MANŒUVRE PARTICULIERES POUR CONSTRUIRE DES PROJETS RESIDENTIELS, IMPLIQUANT UNE MOBILITE DANS OU HORS LE PARC SOCIAL ?

L'approche retenue a permis d'identifier les **879 ménages qui disposent en théorie de marges de manœuvre suffisantes pour justifier un projet résidentiel « mobile » au stade du passage à la retraite, à l'échelle du parc francilien de l'13F.**

Locataires stables retraités en 2006 vivant hors ZUS					
Capacité d'épargne annuelle	Moins de 2000 €	2000 à 4000 €	4000 à 6000 €	Plus de 6000 €	Total
Occupation du logement					
Suroccupation lourde	96	51	31	28	206
Suroccupation légère	56	24	22	9	111
Occupation normale	368	57	28	14	467
Sous occupation légère	182	109	33	10	334
Sous occupation lourde	515	86	35	12	648
Total	1217	327	149	73	1766

L'analyse de la cible au regard de la typologie des bénéficiaires réalisée précédemment auprès les « présumés passant à la retraite » (PPR) stables permet de valider les choix méthodologiques.

- ✓ **Les ménages du groupe Z, à savoir ceux qui tirent un double bénéfice de leur occupation du parc, sont mieux représentés** Ainsi 72% des « retraités récents stables disposant de marges

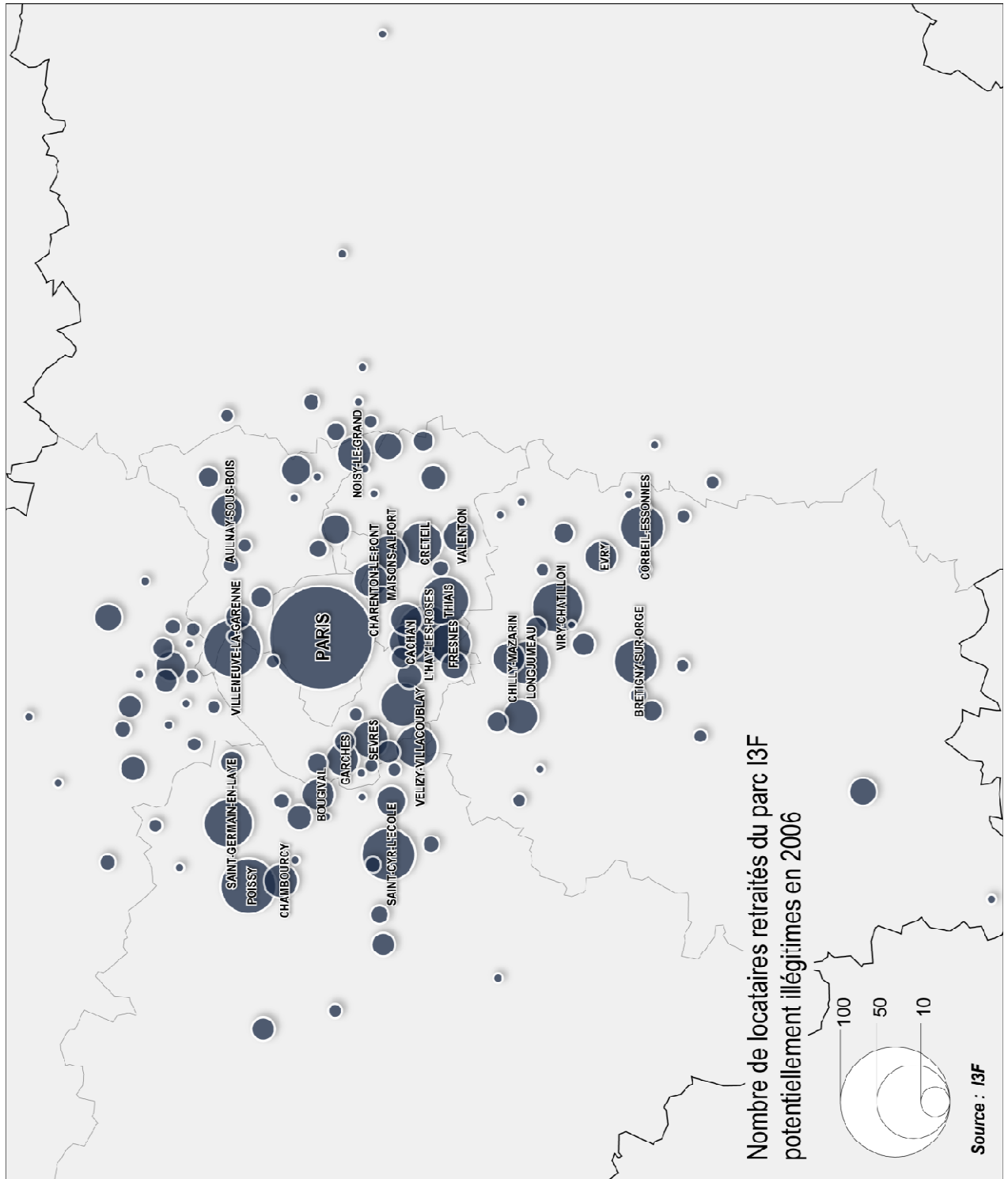
de manœuvre particulières » sont des personnes seules ayant des revenus confortables et étant bien logées (Type Z).

- ✓ **23,4% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » appartiennent au groupe Y.** La typologie des PPR stables a montré que le groupe Y est marqué par une bipolarité : il regroupe à la fois des personnes entourées et des couples. Or, ce sont les couples qui semblaient tirer un plus large bénéfice de leur occupation du parc (sous occupation et niveau de revenus plus important). Parmi, les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » appartenant au groupe Y, 63% sont des couples.
- ✓ Seul 3% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » sont représentés dans le groupe X, à savoir celui pour lequel la fonction sociale du parc HLM joue à plein et qui ne tire aucun bénéfice social particulier de leur séjour persistant dans leur logement social.

Typologie	Retraités hors ZUS		RRS MMP	
	Eff.	%	Eff.	%
Type X: Familles pauvres et mal logées	245	14	29	3,3
Type Y: Personnes seules entourées et modestes	605	34,6	206	23,4
Type Z: Personnes seules, aisées et bien logées	898	51,4	637	72,5
Non réponse	0	0	7	0,8
Total	1748	100	879	100

RRS MMP : Retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières

LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES « RETRAITES RECENTS STABLES DISPOSANT DE MARGES DE MANOEUVRE PARTICULIERES » EST A L'IMAGE DES INEGALITES EN ILE-DE-FRANCE



Les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » parisiens sont proportionnellement moins nombreux mais plus aisés

Les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » représentent 39% des « retraités récents » habitant la capitale (hors ZUS). Cette part est considérée comme faible au regard de celle des autres départements, qui peut monter jusqu'à 57% dans les Hauts-de-Seine.

Toutefois, les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » vivant à Paris sont d'autant plus avantagés qu'ils habitent dans une zone où le marché du logement est extrêmement tendu. Comme il a été montré précédemment, la position centrale et l'effet « capitale » ont un impact fort sur la stabilité des ménages au moment de leur passage à la retraite, qui dépasse très largement l'attractivité des arrondissements.

Enfin, les « retraités stables disposant de marges de manœuvre particulières » parisiens ont des revenus supérieurs à ceux des autres départements. Ainsi en 2006, 14,4% d'entre eux disposaient de revenus par unité de consommation supérieurs à 20 000 €, contre 5% à l'échelle de l'Ile-de-France et 5,2% dans la première couronne francilienne.

Moins représentés en Seine-Saint-Denis, ils le sont davantage dans les Hauts-de-Seine

La première couronne présente de grandes disparités territoriales. En effet, en Seine-Saint-Denis, seulement 42% des « retraités récents » habitant hors ZUS sont considérés comme « disposant de marges de manœuvre particulières » contre 57% des « retraités récents » habitant hors ZUS et vivant dans les Hauts-de-Seine. Cet écart peut être la conséquence de la part de logements I3F classés en ZUS. En effet, 75% du parc I3F des Hauts-de-Seine est classé hors ZUS tandis que cela n'est le cas que de 60% du parc de Seine-Saint-Denis.

De plus, les « retraités récents » vivant dans les Hauts-de-Seine ont un revenu moyen par unité de consommation supérieur (780€ par mois) à celui des « retraités récents » de Seine-Saint-Denis (619€ par mois).

Mieux représentés en deuxième couronne, ils le sont avant tout à proximité de la première couronne

La deuxième couronne est la zone géographique accueillant proportionnellement le plus de « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières ». Plus de la moitié des « retraités récents » habitant hors ZUS et vivant en deuxième couronne peuvent être considérés comme des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières ».

Parce que le marché du logement est plus détendu en deuxième couronne, le potentiel de « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » ne soulève pas les mêmes enjeux ; les alternatives dans le parc privé y sont *a priori* plus nombreuses. Or, le parc de l'I3F accueillant les locataires ayant des marges de manœuvre particulières est situé en grande majorité dans les communes attractives et proches de la première couronne (St Germain-en-Laye, St Cyr l'Ecole...).

Si ce n'est à Paris (ce qui n'est pas nécessairement significatif, le parc I3F étant peu représenté et récent), la géographie des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » reproduit celle des disparités sociales en Ile-de-France. Plus le secteur est favorisé, plus les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » sont potentiellement nombreux.

LES « RETRAITÉS RÉCENTS STABLES DISPOSANT DE MARGES DE MANŒUVRE PARTICULIÈRES » SONT FORTEMENT ANCRES DANS LEUR LOGEMENT

Les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » se caractérisent par une plus grande ancienneté que les « *retraités récents* » habitant hors ZUS et un ancrage plus fort dans leur logement.

- La part de locataires occupant leur logement depuis plus de 30 ans est plus importante parmi les « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » (56%) que parmi les « *retraités récents* » habitant hors ZUS (41%).
- La majorité des « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » (52,4%) sont des locataires fortement ancrés ou anciens très ancrés (contre 42,8% des locataires stables retraités vivant hors ZUS).

Si ces ménages peuvent être considérés comme disposant de « marges de manœuvre particulières » du point de vue de leur « capacité d'épargne » et/ou de l'« occupation de leur logement », on peut considérer qu'ils le sont d'autant plus qu'ils ont emménagé depuis longtemps et pour une grande partie d'entre eux « *qu'ils sont présents depuis le premier jour* ». (20 % d'anciens très ancrés, présents depuis plus de 20 ans et ayant intégré le logement à sa livraison).

Mais, l'ancrage de ces « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » laisse également supposer que le logement est devenu avec le temps « *un lieu d'attache* » fort et sécurisant. Les ménages ont ainsi pu construire autour du logement des relations avec le voisinage, intégré des réseaux sociaux et renforcer les liens familiaux.

PARMI LES « RETRAITÉS RÉCENTS STABLES DISPOSANT DE MARGES DE MANŒUVRE PARTICULIÈRES » LA DISPERSION DES NIVEAUX DE REVENUS EST FORTE

Des ménages « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » qui ont des revenus confortables

La méthode d'identification des « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » a fait le choix, en s'appuyant sur la « capacité d'épargne » annuelle du locataire, de ne pas considérer les ressources comme un critère en soi discriminant. Si l'indicateur de « capacité d'épargne » est bien calculé à partir des revenus nets imposables, il s'attache avant tout à apprécier le bénéfice financier obtenu par le ménage du fait de son occupation du parc social. Une grande famille avec des revenus modestes peut ainsi disposer d'une « capacité d'épargne » importante, dès lors que l'APL a un effet très solvabilisateur.

L'analyse des revenus montre toutefois que la **part de « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » chez les « retraités récents » vivant hors ZUS diminue proportionnellement aux revenus.**

- 23% des « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » ont des revenus par unité de consommation supérieurs à 1 250€ par mois, contre 13,5% pour l'ensemble « *retraités récents* » vivant hors ZUS.
- Seule une minorité de « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » (5%) a des revenus supérieurs à 1 670€ par mois.
- Les « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » représentent plus de 95% « *retraités récents* » vivant hors ZUS ayant un revenu par unité de consommation supérieur à 1 670€ par mois, alors qu'ils ne représentent que 20% de ceux ayant un revenu par unité de consommation inférieur à 415€ par mois.

Le surloyer reste une exception parmi les « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » (6,9%) bien que la part des « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » ayant un surloyer à payer soit plus importante que les « *retraités récents* » vivant hors ZUS (3,7%). En effet, 92% des « *retraités récents* » vivant hors ZUS payant un surloyer sont des « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* ». Parmi les locataires ayant des revenus supérieurs à 1 670€ par mois, 98% payent un surloyer. La part de locataires payant un surloyer chute à 10% pour les revenus compris entre 1 250 et 1 670€ par mois. Elle est inexistante en-deçà de 1 250€ par mois.

Des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » modestes qui vivent dans de grands logements

Le critère d'occupation du logement laisse entrevoir une seconde figure de « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » : les ménages modestes et bien logés.

Une très large majorité (91%) des « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » sont en situation de sous-occupation, dont 74% en sous-occupation lourde. Néanmoins, le critère de sous-occupation et le critère de « *capacité d'épargne* » ne sont pas nécessairement cumulés.

De plus, la « *capacité d'épargne* » et les revenus des locataires ne sont pas toujours proportionnels. Ainsi, certains ménages peuvent vivre en sous-occupation, avoir une « *capacité d'épargne* » forte et des revenus modestes. Ainsi 36% des « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » ont des revenus par unité de consommation inférieurs à 830€ par mois.

Lorsque les revenus et l'occupation sont examinés conjointement, il apparaît que plus d'un tiers (37%) des « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » vivant en sous-occupation ont des revenus inférieurs à 830€ par mois.

SEULS OU EN COUPLE, DEUX PROFILS « RETRAITES RECENTS STABLES DISPOSANT DE MARGES DE MANŒUVRE PARTICULIERES » QUI SOULEVENT DES ENJEUX DIFFERENCIÉS

Les « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » vivent davantage seuls (41%) ou en couple (44%). La part de locataires entourés est parmi eux très faible.

Au-delà de la composition familiale, deux profils de « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » semblent se distinguer :

- **Des couples plus riches** : 29% des « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » vivant en couple ont des revenus par unité de consommation supérieurs à 15 000€ contre 15 % pour ceux qui vivent seuls.
- **Des locataires seuls très bien logés** : 99% des « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » vivant seuls sont en situation de sous-occupation lourde, contre 68% de ceux qui vivent en couple.

Ces deux profils renvoient à des questionnements différenciés. On fait en effet l'hypothèse que les bénéfices qu'ils tirent de leur situation ne sont pas les mêmes en fonction de leur situation.

1. **Pour les « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » seuls** : Est-ce que leur occupation confortable leur permet d'en tirer un bénéfice social (accueil famille, amis) ? Est-ce que le niveau de service offert par le parc social et/ou les relations de voisinage, sociales, leurs procurent un bénéfice spécifique ?

2. **Pour les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » en couple** : Est-ce que les marges de manœuvre financières offertes par l'occupation du logement leur permet d'adapter leur situation résidentielle à leurs aspirations de jeunes retraités (ex : aller visiter la famille, bi-résidence, voyages) ? Ces marges de manœuvre sont-elles identifiées par le ménage ? Pèsent-elles sur la stabilité du locataire dans le parc locatif social ou cette stabilité doit-elle être imputée à d'autres facteurs (par ex. activité du conjoint...) ?

En conclusion, l'identification de ces « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » invite à plusieurs constats :

- **Ils ont un fort ancrage dans leur logement**, ce qui rend leur mobilité à la fois plus difficile et vraisemblablement plus destructrice.
- **La répartition géographique des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » répond à un « effet marché »**. Ainsi, ils sont d'autant plus représentés dans les zones attractives où les tensions sont fortes. Or, c'est dans ces zones que l'alternative sur le marché privé est particulièrement difficile à construire. Mais c'est aussi là où l'occupation d'un bien social rare pose le plus de questions.
- **Les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » sont en grande majorité des personnes vivant seules.**

Ces différents constats livrent ainsi un premier éclairage de la tension qui existe, en marché très tendu, entre d'une part les bénéfices sociaux que le ménage tire de son occupation « *plus ou moins bénéficiaire* » du parc au moment du passage à la retraite, et d'autre part les bénéfices que la mobilité de ces ménages serait susceptible de produire du point de vue de la politique du logement.

Ils montrent ainsi que si la possibilité théorique d'un projet résidentiel mobile est confirmée, les coûts de l'alternative, à la fois financiers et sociaux, n'en sont pas moins élevés.

- La mobilité constituerait pour beaucoup de ménages fortement ancrés un arrachement.
- Le marché francilien n'offre que peu d'alternatives crédibles à ces « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » au regard de leur niveau de revenus.

QUELS SONT LES PROJETS RESIDENTIELS ET LA SITUATION DES MENAGES DISPOSANT DE MARGES DE MANŒUVRE ?

En première phase, la recherche a éclairé, d'un point de vue quantitatif, les trajectoires résidentielles des locataires du parc social francilien de l'ISF au moment du passage à la retraite. A cette période, la disparition du lien habitat-travail offre aux ménages une opportunité nouvelle : celle de recomposer leur mode de vie et leur rapport au logement. Cette première phase a permis de :

- quantifier la mobilité des locataires de l'ISF au moment clé du passage à la retraite ;
- identifier les facteurs structurants de cette mobilité et livrer une typologie des ménages ;
- appréhender dans quelle mesure la mobilité spontanée des ménages au moment de leur passage à la retraite contribue à réduire la sous-utilisation du parc social (sous occupation, occupation par des ménages aisés etc..).

La seconde partie de la recherche s'attache, à partir d'une approche qualitative, à :

- analyser plus finement les pratiques résidentielles des ménages récemment retraités qui ont fait le choix de la stabilité tout en bénéficiant de marges de manœuvre leur permettant en principe d'élaborer des projets et stratégies résidentiels ;
- dégager parmi ces pratiques celles que l'on peut considérer comme singulières car elles intègrent une adaptation des situations résidentielles sans inclure un déménagement, c'est-à-dire sont « immobiles » ;
- appréhender enfin en quoi ces stratégies résidentielles singulières favorisent ou non le « bien vieillir » (inter-générationnalité, adaptation sans rupture du parcours résidentiel, accès facilité aux services....).

METHODE : LA CONSTITUTION DE LA POPULATION CIBLE ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE QUALITATIVE

LA CIBLE DE L'ENQUETE QUALITATIVE PAR ENTRETIENS

La cible de l'enquête qualitative est celle des « retraités stables disposant de marges de manœuvre particulières » issue des traitements de la phase quantitative, définie comme suit (879 locataires de l'immobilière 3F en Ile-de-France) :

Locataires stables retraités en 2006 vivant hors ZUS				
Capacité d'épargne annuelle	Moins de 2000 €	2000 à 4000 €	4000 à 6000 €	Plus de 6000 €
Occupation du logement				
Suroccupation lourde				
Suroccupation légère				
Occupation normale				
Sous occupation légère		Locataires disposant de marges de manœuvre particulières		
Sous occupation lourde				

Cette cible a été complétée par un groupe de référence, de ménages ne disposant pas de marges de manœuvre particulières. Ces ménages ont été retenus de manière aléatoire parmi les effectifs des retraités

récents stables ne disposant pas de marges de manœuvre particulières. L'enquête auprès de ce groupe test devait permettre de :

- . saisir la diversité des pratiques résidentielles des ménages retraités ayant fait le choix de la stabilité ;
- . qualifier de manière plus fine les itinéraires immobiliers mis en place par les ménages au moment de leur passage à la retraite ;
- . appréhender les liens supposés entre marges de manœuvre particulières et construction d'itinéraires immobiliers.

La diversification de la cible en direction de ménages sans marges de manœuvre devait permettre d'enrichir l'approche qualitative. Mais elle ne devait en aucun cas conférer à l'enquête auprès des ménages une dimension comparative quantitative qui aurait permis d'imputer (ou non) aux marges de manœuvre observées telle ou telle pratique résidentielle. En aucun cas, les différents profils de ménages enquêtés ne constitueront un échantillon représentatif.

LES EFFECTIFS ENQUETES

La définition a priori du panel d'enquête

Pour sélectionner, parmi les 879 « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières », les ménages qui feraient l'objet des entretiens qualitatifs, le projet prévoyait les dispositions suivantes :

- . Identifier via un questionnaire proposé à l'ensemble des 879 locataires disposant de marges de manœuvre particulières, ceux —dont on peut faire l'hypothèse qu'ils sont minoritaires— **qui auraient utilisé ces marges de manœuvre pour construire des « itinéraires immobiliers »**.
- . Etablir, sur la base des résultats obtenus, un panel de ménages :
 - . disposant de marges de manœuvre de natures différentes,
 - . présentant ou non des indices d'itinéraires immobiliers.

Ce panel devait être complété par un groupe de ménages tirés au sort parmi les autres locataires de l'Immobilière 3F récemment passés à la retraite et stables (retraités récents stables sans marges de manœuvre particulière).

		SELECTION DES ENQUETES		TOTAL	
		Par questionnaire	Aléatoire		
		Indices sur la construction d'itinéraires immobiliers	Pas d'indice sur la construction d'itinéraires immobiliers		
CIBLE D'ENQUETE	Locataires avec marges de manœuvre particulières	<i>confort</i>	15	5	20
		<i>confort + avantage financier</i>	15	5	20
		<i>avantage financier</i>	15	5	20
	Locataires sans marges de manœuvre particulières			15	15
				75	
				entretiens	

Le panel effectivement enquêté

Les 879 questionnaires distribués par l'immobilière 3F ont été retournés par 323 personnes, dont 86 ont donné leur accord pour la réalisation d'un entretien ultérieur en face à face.

Cet effectif restreint n'a pas permis de procéder à une sélection plus précise du panel des enquêtés des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières ». La liste des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » acceptant l'entretien a donc été entièrement exploitée.

Les démarches multiples réalisées en direction de ces personnes ont in fine permis de ne réaliser que 41 entretiens, tous à domicile.

Le groupe test a été constitué de 20 locataires, sollicités par téléphone à partir de la liste des locataires transmise par l'Immobilière 3F et donnant leur accord pour se soumettre à un entretien. Ces derniers n'avaient pas été destinataires du questionnaire.

LES CONDITIONS DE REALISATION DE L'ENQUETE

La phase qualitative d'enquête a été réalisée de novembre 2008 à février 2009, période pendant laquelle les débats étaient engagés sur la remise en cause du maintien dans les lieux dans le parc social, pour les personnes dont la situation ne justifierait plus qu'elles occupent un logement social. Ces dispositions ont pris corps avec la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.

Ces débats, largement médiatisés, ont pesé sur le déroulement de l'enquête.

Malgré les précautions prises par l'Immobilière 3F dans la présentation de l'enquête (voir questionnaire) certaines associations de locataires se sont émues du caractère intrusif des questions. L'une d'elle a invité ses adhérents et les locataires de son secteur d'influence à ne pas le retourner ou à ne pas remplir les questions portant sur les pratiques personnelles.

Cette sensibilité à la question a aussi été perçue lors des prises de contacts par téléphone en vue d'organiser les rendez-vous pour les entretiens : les questions quant aux finalités de l'enquête, les commentaires donnant à voir l'inquiétude face à un départ qui serait contraint, ont été nombreux.

Pour autant, le questionnaire directement adressé par la société I3F à ses locataires —nominativement avec une enveloppe pré-adressée— a connu un taux de retour de 37% (323 questionnaires retournés sur 879 envois) que l'on peut considérer comme satisfaisant compte tenu du contexte et du volume (4 pages) du formulaire.

Mais ces craintes ont eu un impact ultérieur. Elles ont semble-t-il amené un certain nombre de personnes qui avaient a priori accepté l'entretien, à se rétracter, réduisant d'autant la liste des personnes susceptibles d'être rencontrées.

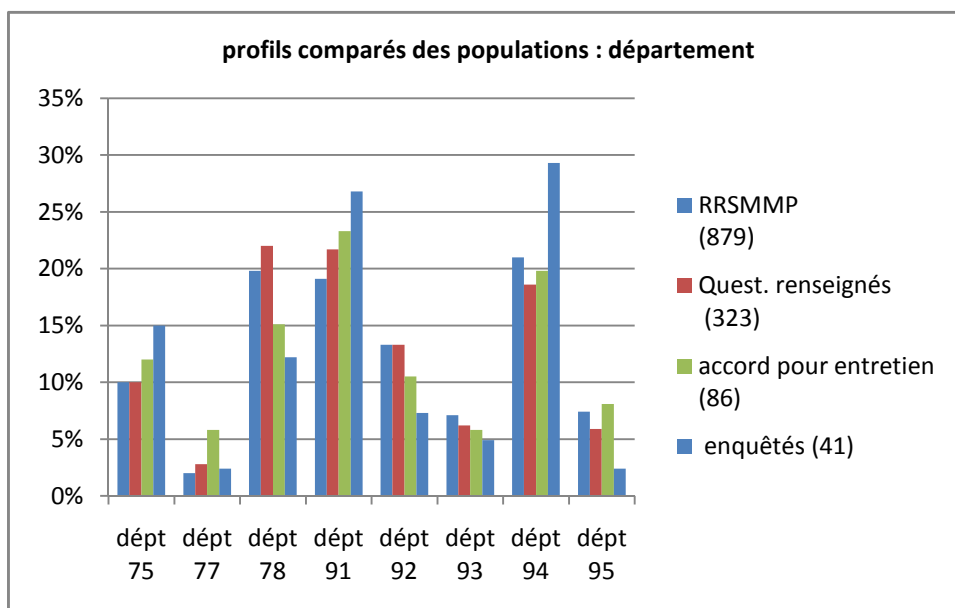
LE PROFIL DU PANEL ENQUETE

La méthode de sélection du panel, suite à l'enquête par questionnaire, puis la recherche du contact avec les personnes ayant confirmé leur acceptation de principe d'un entretien, n'introduit pas de biais majeur, si l'on se réfère aux principaux indicateurs décrivant les populations successivement constituées, à savoir :

1. les 879 « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » auxquels le questionnaire a été adressé ;

2. les 323 « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » qui ont retourné un questionnaire rempli ;
3. les 86 répondants au questionnaire qui ont donné leur accord de principe pour un entretien ;
4. les 41 ménages avec lesquels un entretien a pu se tenir, une fois les ménages injoignables ou refusant in fine le contact ayant été éliminés.

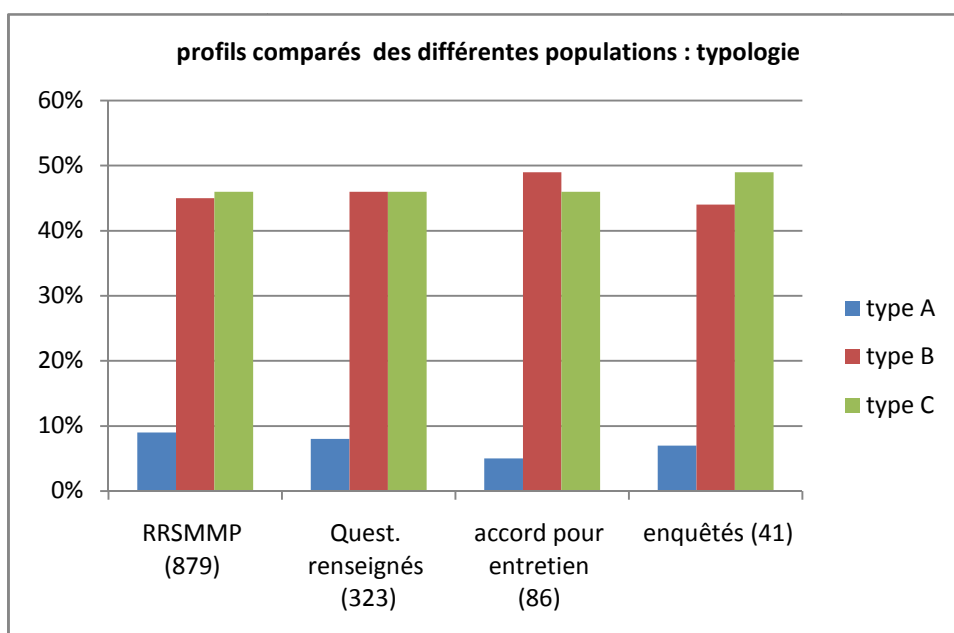
Le panel enquête sur-représente légèrement Paris, l'Essonne et le Val de Marne, au détriment des départements 78, 92 et surtout 95. Cette distorsion s'explique surtout par la faiblesse des effectifs dans ce département.



RRSMMP : Retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières

Profils comparés : DEPARTEMENTS				
	RRSMMP (effectif) (879)	Quest. renseignés (323)	accord pour entretien (86)	enquêtés (41)
dépt 75	10%	10%	12%	15%
dépt 77	2%	3%	6%	2%
dépt 78	20%	22%	15%	12%
dépt 91	19%	22%	23%	27%
dépt 92	13%	13%	11%	7%
dépt 93	7%	6%	6%	5%
dépt 94	21%	19%	20%	29%
dépt 95	7%	6%	8%	2%
total	100%	100%	100%	100%

Le panel sous-représente légèrement le type de « retraités récents stables disposant des marges de manœuvre particulières » les plus faibles, c'est-à-dire un indicateur de « capacité d'épargne », certes positif, mais sans possibilité de réemploi dans le parc privé (type A) au bénéfice du type C, à savoir les ménages aux marges de manœuvre importantes, fortement ancrés. Cette sous-représentation est directement liée au fait que peu d'entre eux ont donné leur accord pour un entretien. Cependant, cette sous-représentation a été limitée par le fait que ceux qui étaient enquêtés l'ont été avec succès.



Ce constat se confirme si l'on compare les niveaux de ressources. Le panel enquêté sur-représente aussi les ressources moyennes et plus élevées au détriment des ressources les plus faibles.

Les autres indicateurs ne signalent pas de distorsions majeures entre les populations, si ce n'est en terme d'ancienneté : les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » les plus anciennement présents dans leur logement (plus de 30 ans) sont sous-représentés, non pas au bénéfice d'entrants récents, mais de ménages présents depuis « seulement » 20 à 30 ans.

Profils comparés : indicateur composition familiale					
	RRSMMP (effectif) (879)	Quest. renseignés (323)	accord pour entretien (86)	enquêtés (41)	
NR	1%	1%	1%	2%	
En couple entourés	9%	9%	6%	10%	
Locataires en couple	44%	45%	47%	49%	
Locataires seuls	41%	41%	45%	39%	
Seuls entourés	6%	5%	1%		
Total	100%	100%	100%	100%	

Profils comparés : date de naissance					
	RRSMMP (effectif) (879)	Quest. renseignés (323)	accord pour entretien (86)	enquêtés (41)	
Non réponse	1%	1%	1%		
né en 1938	21%	20%	22%	24%	
né en 1939	20%	21%	19%	20%	
né en 1940	21%	25%	29%	27%	
né en 1941	14%	15%	13%	10%	
né en 1942	16%	13%	11%	12%	
né en 1943	7%	6%	6%	7%	
Total	100%	100%	100%	100%	

Profils comparés : ancienneté				
(effectif)	RRSMMP (879)	Quest. renseignés (323)	accord pour entretien (86)	enquêtés (41)
Moins de 10	7%	6%	8%	7%
de 10 à moins de 20	11%	12%	15%	10%
de 20 à moins de 30	26%	28%	30%	39%
de 30 à moins de 40	49%	46%	41%	39%
40 et plus	7%	8%	6%	5%
Total	100%	100%	100%	100%

En résumé, ces données conduisent à conclure que **l'inquiétude exprimée par les ménages face aux perspectives de remise en cause du maintien dans les lieux pour les ménages ayant des ressources élevées n'a pas conduit les ménages dont les situations étaient les plus favorables à refuser l'enquête, que ce soit par questionnaire ou en face à face.** Si des distorsions sont observées, celles-ci ne pèsent pas sur l'intérêt du matériau recueilli. Au contraire, elles contribuent à constituer un matériau d'enquête mieux ciblé, c'est-à-dire qui représente plus particulièrement les secteurs de marché tendu et les ménages susceptibles de développer des « itinéraires résidentiels » singuliers.

RESULTATS : LES ENSEIGNEMENTS DU QUESTIONNAIRE ADRESSE AUX « RETRAITES RECENTS STABLES DISPOSANT DE MARGES DE MANŒUVRE PARTICULIERES » (323 répondants au questionnaire)

Le questionnaire, auquel 323 « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » sur 879 (taux de retour 36%) ont répondu :

- fournit un éclairage plus qualitatif sur la mobilité des ménages au moment de la retraite et leur usage de la stabilité ;
- fournit des indications sur leur rapport au quartier où ils vivent, aux services qu'ils y trouvent et à leur famille.

! *Ce questionnaire, dont l'objectif premier était de repérer parmi les 879 « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » ceux qui semblaient construire des itinéraires résidentiels « immobiles », fournit secondairement des informations sur les comportements des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières ». Ce sont ces résultats qui sont présentés ci-dessous.*

Pour autant, les résultats de cette enquête sur une population particulière ne permettent pas d'imputer à leurs caractéristiques propres, à savoir les « marges de manœuvre particulières » ces comportements. En effet, la procédure d'enquête arrêtée avec l'Immobilière 3F n'a pas permis de lancer une enquête plus lourde, avec la constitution d'une population de référence sans marges de manœuvre, pour procéder à une analyse comparative.

! *Les résultats sont référés au n° des questions de l'annexe « Traitement du questionnaire » (TRx). Ce n° ne correspond pas au n° de question figurant sur le questionnaire.*

QUELS SONT LES PROJETS RESIDENTIELS DES « RETRAITES RECENTS STABLES DISPOSANT DE MARGES DE MANŒUVRE PARTICULIERES » AU MOMENT DU PASSAGE A LA RETRAITE ? POURQUOI N'ONT-ILS PAS ABOUTI ?

Le premier chapitre, quantitatif, a permis de mesurer la mobilité des locataires au moment du passage à la retraite et les facteurs qui y contribuent, notamment des revenus confortables. Il a par ailleurs mis l'accent sur l'impact de l'ancrage dans le logement, et l'attractivité du cadre de vie comme facteur stabilisant. Il a enfin montré l'impact de la situation familiale sur le choix de bouger ou de rester.

Ce second chapitre, qui se focalise sur les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » financières (« capacité d'épargne » liée à l'occupation d'un logement social plutôt que d'un logement privé) ou spatiales (« sous-occupation » d'un grand logement pour un nombre d'occupants réduit), fournit à partir des réponses aux questionnaires, des indications complémentaires sur les projets résidentiels au moment du passage à la retraite, leur nature et les facteurs qui vont contribuer à ce qu'ils soient ou non mis en œuvre.

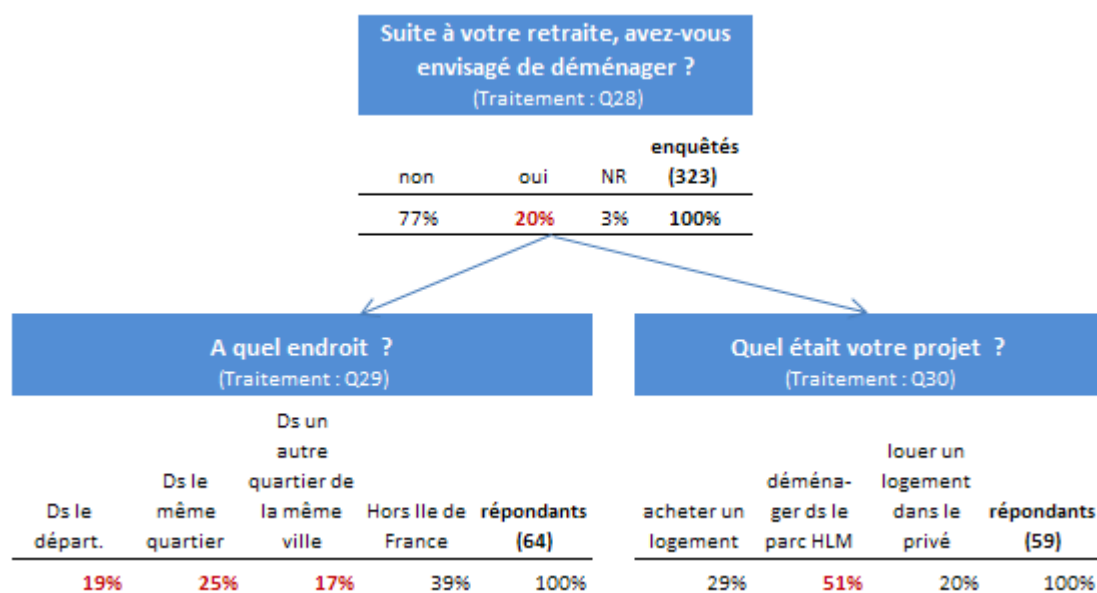
Les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » expliquent leur stabilité pour des raisons financières auxquelles s'ajoutent la commodité de la localisation du logement, le confort (dont la taille) du logement. Autrement dit, les marges de manœuvre dont ils disposent (grand logement, bien situé à proximité de la famille et des commodités) et leur « *capacité d'épargne* » qui ne peut pas être réemployée pour obtenir l'équivalent, rendent un déménagement peu intéressant.

Pour quelles raisons avez-vous choisi de rester dans votre logement ? (traitement 26) - Effectif interrogé : 323									
Raisons financières	raisons familiales			localisation du logt		environnement		qualité du logt	
	Activité du conjoint	Scolarité des enfants	Proximité de la famille	Position géogr. du logt	Transports en commun	Environnement familial	Qualité des services de l'13F	Taille	confort du logement
76%	9%	11%	40%	30%	34%	29%	14%	41%	41%

Cependant, **20%** (effectif 59) de ces « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » ont envisagé de déménager lorsqu'ils sont passés à la retraite dont une moitié a envisagé une mutation HLM.

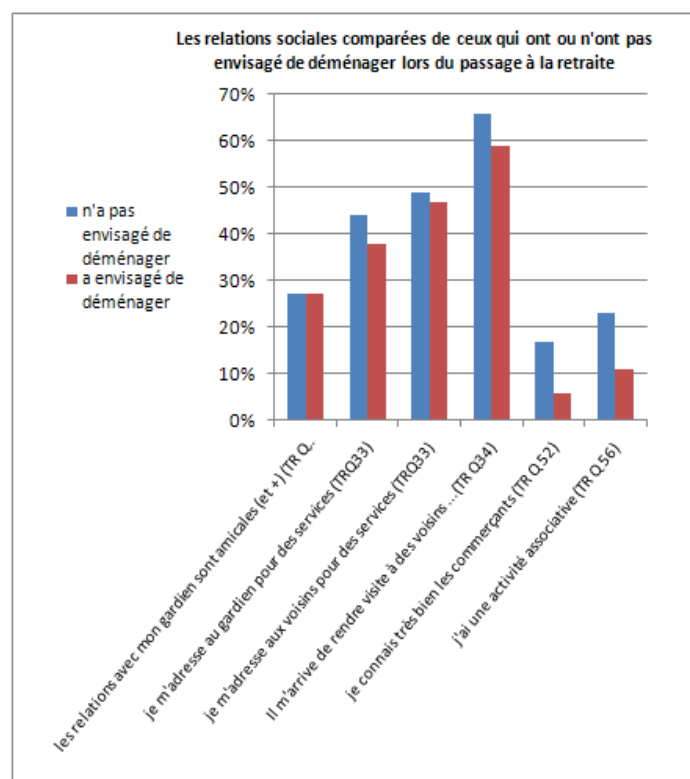
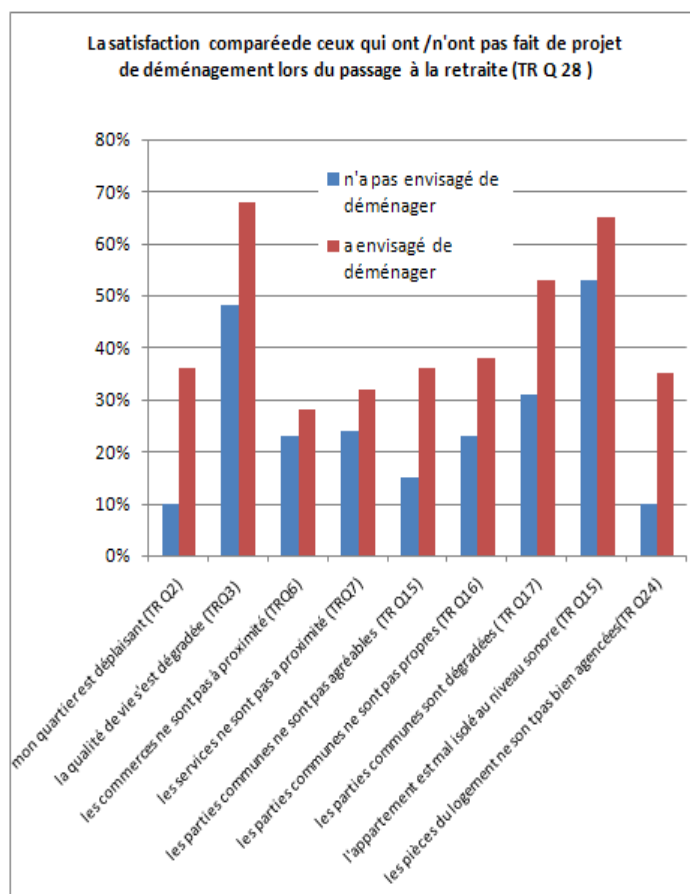
Les raisons données spontanément à l'abandon de ces projets (traitement Q31) sont tout d'abord financières (23/59), dont l'augmentation du loyer qui résulterait d'un déménagement, puis l'absence de résultat des demandes effectuées pour changer de logement HLM (14/59), que le produit soit rare (avec ascenseur, dans Paris) ou la demande trop récente.

Sinon, ce sont des contraintes familiales (veuvage, naissance de petits enfants...) (6/59), qui expliquent l'abandon du projet.



La stabilité des « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » qui ont envisagé un projet de déménagement ne paraît être une contrainte que pour moins d'un tiers d'entre eux.

- Ils ne sont que 30% à invoquer des raisons financières parmi ceux qui ont envisagé de déménager (c'est le cas de 22% de ceux qui n'ont pas envisagé de déménager) (TR Q26).
- De plus, le souhait de déménager, formé lors du passage à la retraite et resté sans suite, ne se superpose pas mécaniquement à une insatisfaction face aux conditions de vie dans le quartier, même si ceux qui ont fait un projet qui est resté inabouti se montrent moins unanimement satisfaits de leur quartier ou témoignent d'une inscription dans une vie sociale locale un peu moindre (voir graphes ci-dessous).



Ce qui va différencier ceux qui ont fait un projet de déménagement de ceux qui n'en ont pas fait, ce sont surtout leurs conditions de logement : logement trop grand donc trop cher, d'où leur refus d'une mutation qui conduirait à une hausse de loyer, ou logement considéré comme trop petit, notamment quand les enfants

n'ont pas encore quitté le domicile familial, enfin logement plus accessible (plus bas, ascenseur). Il n'en reste pas moins que la majorité de ceux qui ont envisagé de déménager occupent un logement dont la taille leur convient.

la taille de votre logement vous satisfait elle . (TR Q 18)					
	Non réponse	Non, l'appartement est trop grand, je souhaiterais payer un loyer moins cher dans un appartement plus petit	Non, l'appartement est trop petit	Oui, la taille de mon appartement me convient	Total
n'a pas envisagé de déménager lors du passage à la retraite (effectif 249)	1%	2%	1%	96%	100%
a envisagé de déménager lors du passage à la retraite (effectif 66)	2%	24%	12%	62%	100%
Total (effectif 323)	2%	7%	3%	89%	100%

En résumé :

Les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » sont très majoritairement (80%) stables sans équivoque, au moment du passage à la retraite. Ils sont ancrés et trouvent dans leur environnement l'agrément et les ressources qui leur conviennent.

Les 20% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » qui ont envisagé de déménager, l'ont fait, pour un quart, sous la contrainte d'un loyer trop élevé. Ce sont donc de l'ordre de 5% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » qui seraient ouverts à un échange de logement pour prendre plus petit, aussi longtemps que ce dernier s'avèrerait moins cher. Or, ceux-ci n'ont pas obtenu les échanges de logement qu'ils souhaitaient.

Les autres (3% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières ») soient visent un logement plus grand, notamment au sein du parc social, soit une meilleure accessibilité du logement.

Enfin, de l'ordre de 12% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » recherchent une relocalisation visant à améliorer leur environnement, la proximité de leur famille, comme en témoigne l'insatisfaction d'une fraction des ces « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » ayant fait un projet de déménagement. Ces projets sont pour la plupart restés inaboutis pour des raisons financières, notamment quand il s'agit de projets d'accession, ou du fait de la rareté des produits recherchés par mutation au sein du parc social.

QUEL USAGE LES RETRAITES RECENTS STABLES FONT-ILS DES MARGES DE MANŒUVRE PARTICULIERES DONT ILS DISPOSENT ?

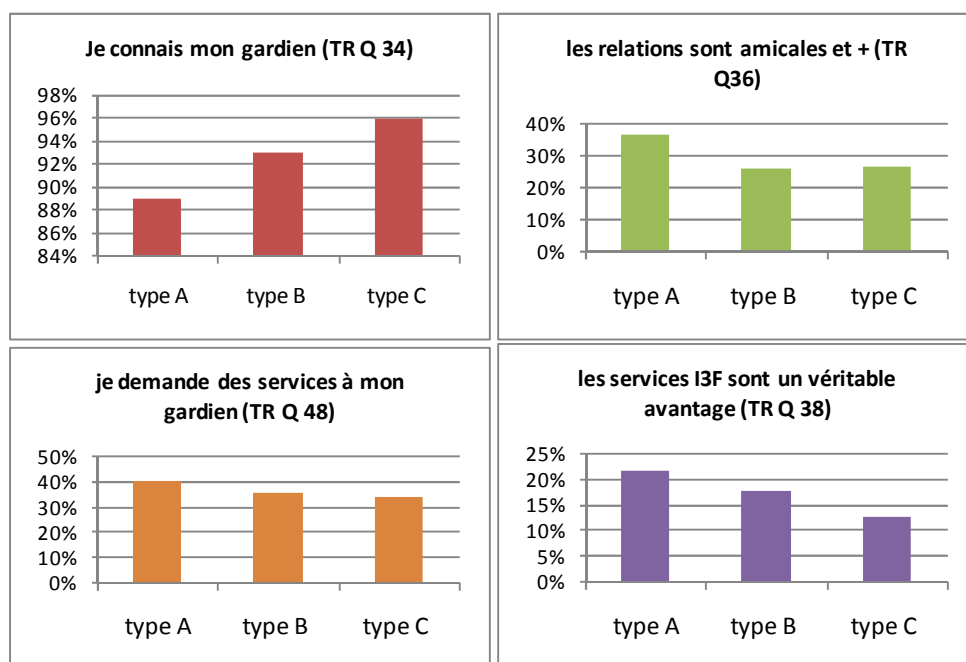
Le projet de recherche émettait comme hypothèse que les services spécifiques au parc social liés à l'aisance financière relative que donnait aux retraités le statut de locataire (« capacité d'épargne ») et leurs conditions de logement favorable (sous-occupation) facilitait le maintien des liens familiaux, et la mobilité entre plusieurs « résidences », construisant ainsi un système de vie, fortement ancré socialement, que l'on pouvait considérer comme un atout pour « bien vieillir ».

Le questionnaire adressé aux 879 « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » et rempli par 323 de ceux-ci, devait donner des indices quant à la fréquence de ces comportements, et à leur imputation à tel ou tel type de marge de manœuvre.

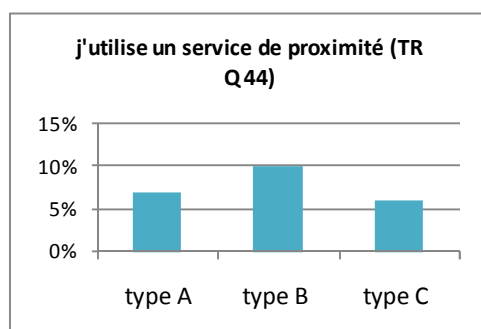
LE FAIT D'HABITER DANS UN LOGEMENT SOCIAL PERMET DE BENEFICIER DE LA PRESENCE AMICALE ET UTILE DU GARDIEN, SANS QUE CELA SE SUBSTITUE, POUR CEUX QUI SONT SEULS, AUX AUTRES SERVICES DE PROXIMITE

Les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » déclarent quasiment tous connaître leur gardien et, pour un quart d'entre eux, entretenir des relations amicales avec lui. Ils sont aussi plus du tiers à le solliciter quand ils ont besoin d'un service.

Mais cet usage des services n'est pas le même suivant le type de « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » concernés. Ceux du type A (familles pauvres mal logées, mais à « capacité d'épargne » significative) ont des relations plus amicales et font usage plus fréquemment des services du gardien que ceux du type C (couples aisés largement logés). Ils considèrent aussi plus fréquemment, de manière cohérente, que les services offerts par leur logeur est un « véritable avantage ».



Les autres services de proximité sont quantitativement moins utilisés. Si plus d'un tiers (36%) des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » utilisent leur gardien pour des « services », seuls 8% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » ont recours à des services à la personne (aides à domiciles, femme de ménage ou autres), et ce sont tout particulièrement (10%) les ménages de type B (isolés modestes moyennement ancrés) qui le font.



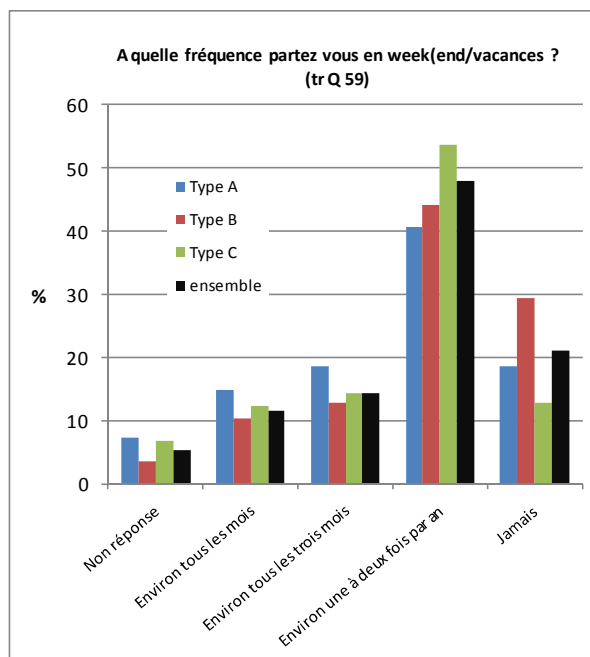
L'usage des services : relations au gardien (TR Q34)

	effectif	Je connais mon gardien (TR Q34)	les relations amicales et + (TR Q36)	les services 13F sont un véritable avantage (TR Q38)	je demande des services à mon gardien (TR Q44)	je demande des services à mon gardien (TR Q48)
type A	27	89%	37%	22%	7%	41%
type B	147	93%	26%	18%	10%	36%
type C	147	96%	27%	13%	6%	34%
sur occupation ou occupation normale	28	96%	32%	21%	7%	7%
sous occupation légère	53	100%	23%	17%	4%	4%
sous occupation lourde	241	86%	27%	15%	9%	9%
capacité d'épargne <2000	190	93%	30%	16%	9%	9%
2000<capacité d'épargne<4000	72	96%	18%	17%	4%	4%
4000<capacité d'épargne<6000	38	97%	26%	13%	3%	3%
capacité d'épargne >6000	22	86%	32%	14%	18%	18%

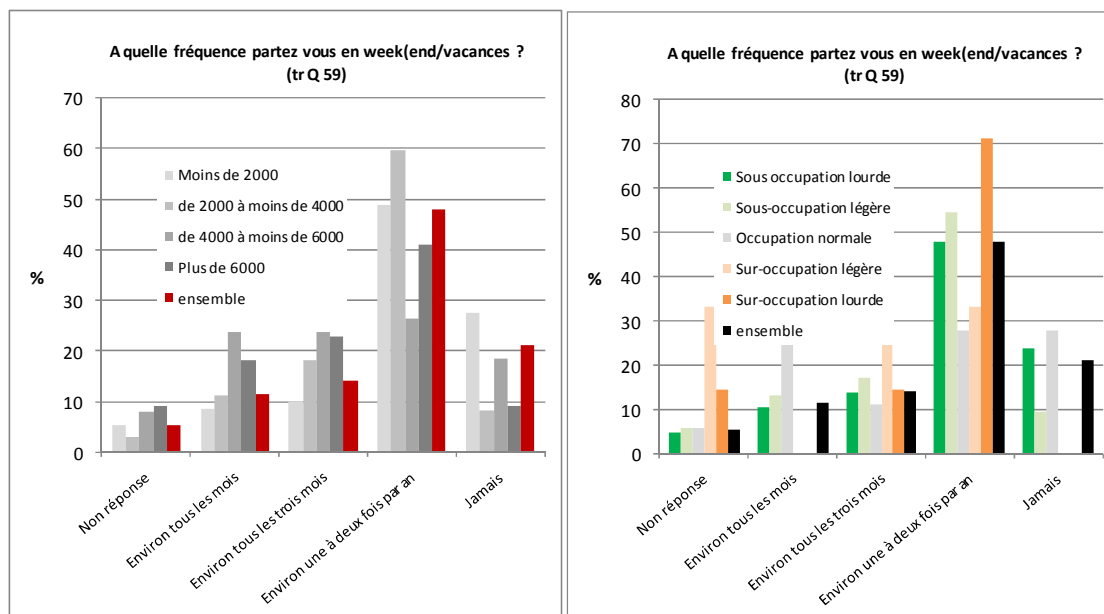
LA « CAPACITE D'EPARGNE » PERMET D'ALTERNER LES RESIDENCES, CE QUI CONTRIBUE A MAINTENIR LES LIENS FAMILIAUX

Plus d'un quart (26%) des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » quittent plus fréquemment leur domicile que ce qui correspondrait à des vacances annuelles. Un cinquième d'entre eux, inversement, ne quitte jamais son domicile.

Les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » de type A sont particulièrement nombreux parmi les ménages alternant des séjours hors de leur logement, particularité que l'on peut notamment imputer à leur « capacité d'épargne » importante. Mais ce sont plutôt les types C, à la fois bien logés et aisés, qui partent plus fréquemment une ou deux fois par an.

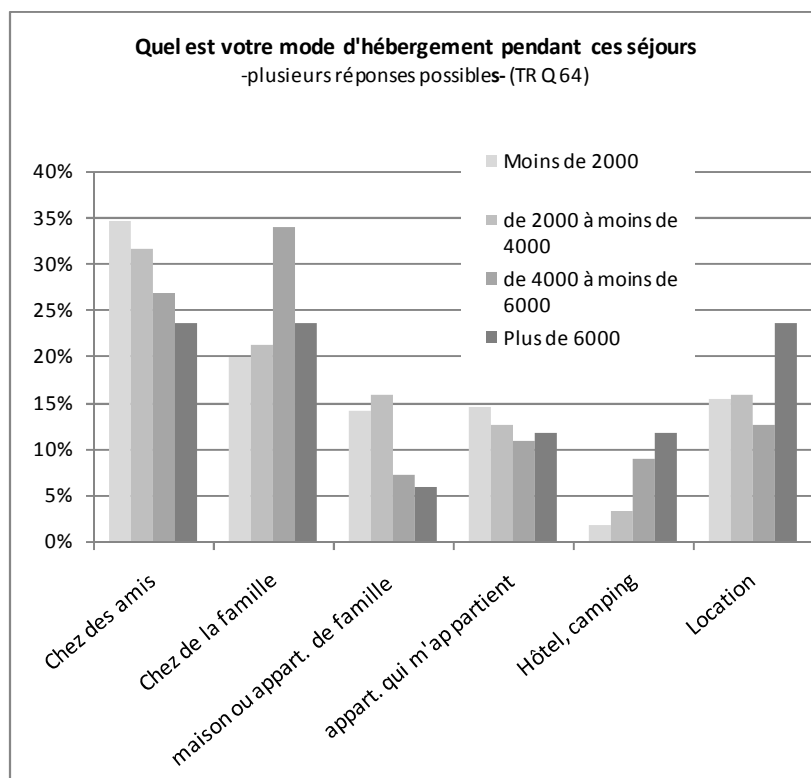


En effet, la résidence alternante à un rythme régulier est liée à la « capacité d'épargne », et n'est pas une résultante de l'inconfort que l'on pourrait trouver à un logement trop petit, autant que le taux de non réponse pour la Q59, s'agissant des ménages sur-occupant, permet d'en juger.



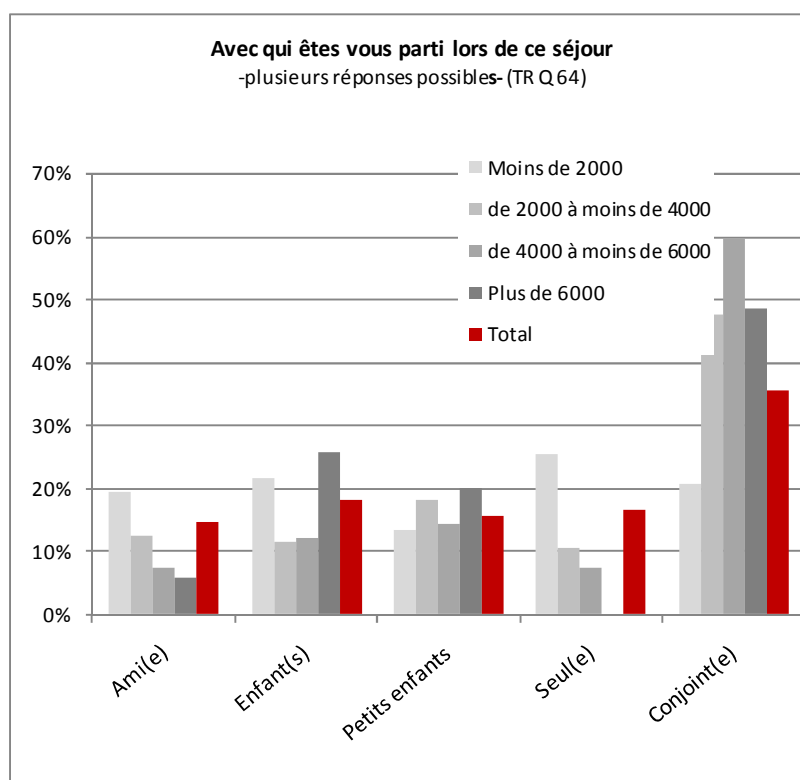
Les modes d'hébergement pendant ces séjours dépendent aussi de la « capacité d'épargne » :

- Plus celle-ci est faible, plus les séjours s'opèrent chez des amis ou en famille ; plus elle est forte, plus les séjours s'opèrent en mobilisant les offres d'hébergement touristiques (locations, hôtels...).
- La possession d'une résidence secondaire reste marginale (13% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières ») et semble, étrangement, indépendante de la « capacité d'épargne ».



mode d'hébergement pendant les séjours de week end ou de vacances (TR Q 63)								
CAPACITE D'EPARGNE	effectifs (réponses multiples)	Chez des amis	Chez de la famille	maison ou appart. de famille	appart. qui m'ap partient	Hôtel, camping	Location	Total
Moins de 2000	222	35%	20%	14%	14%	2%	15%	100%
de 2000 à moins de 4000	127	31%	21%	16%	13%	3%	16%	100%
de 4000 à moins de 6000	56	27%	34%	7%	11%	9%	13%	100%
Plus de 6000	34	24%	24%	6%	12%	12%	24%	100%
Total	439	32%	22%	13%	13%	4%	16%	100%

Pour autant, ces modes de séjour différents, en fonction de la « capacité d'épargne » ne déterminent pas des opportunités plus ou moins importantes de maintenir des liens amicaux ou sociaux. Si ceux qui disposent d'une « capacité d'épargne » moindre vont moins fréquemment dans leur famille ou chez leurs amis, ils sont, quand ils partent « en touristes », plus fréquemment accompagnés de leurs enfants ou petits enfants, et bien sûr de leurs conjoints, la vie en couple étant largement à l'origine de revenus et donc de « capacité d'épargne » supplémentaire.



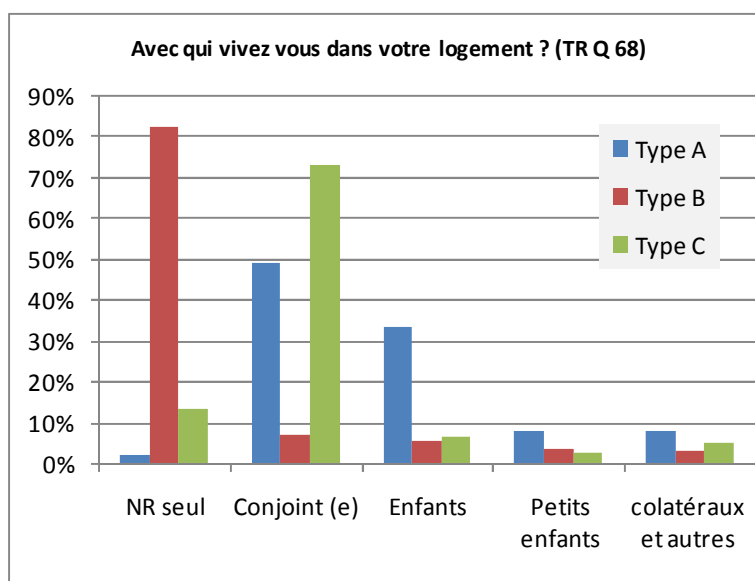
Avec qui êtes vous partis lors de ce séjour ? (TR Q 62)							
CAPACITE D'EPARGNE	Ami(e)	Enfant(s)	Petits enfants	Seul(e)	Conjoint(e)	Total	effectif (plusieurs réponses possibles)
Moins de 2000	19%	22%	13%	25%	20%	100%	186
de 2000 à moins de 4000	12%	11%	18%	10%	48%	100%	105
de 4000 à moins de 6000	7%	12%	14%	7%	60%	100%	42
Plus de 6000	6%	26%	20%	0%	49%	100%	35
Total	15%	18%	15%	17%	35%	100%	368

LE BENEFICE D'UN LOGEMENT DEvenu SPACIEUX N'EST UTILISE QUE MARGINALEMENT (8%) POUR DES COHABITATIONS, AVEC D'AUTRES QUE LES ENFANTS

L'occupation du logement telle qu'elle est décrite par les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » tend à modérer l'impression dominante de sous occupation, mais ne met pas pour autant en évidence la persistance chez une part importante des ménages de la cohabitation avec des descendants : 10% vivent encore avec leurs enfants, 8% cohabitent avec leurs petits enfants ou collatéraux.

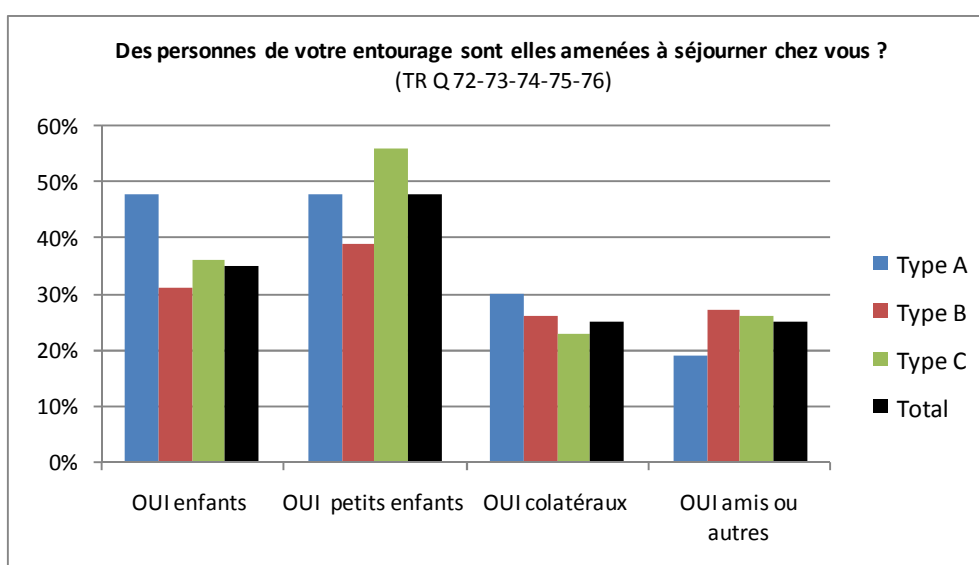
Ces cohabitations sont particulièrement le fait des ménages de type A, familles dont les marges de manœuvre sont, du fait même d'une cohabitation durable, plus liées à la « capacité d'épargne » qu'à la sous occupation. Chez ces dernières, que l'on a pu qualifier aussi de « mal logées », cohabitent non seulement les enfants mais aussi, chez 16% d'entre eux, des petits enfants (8%) et/ou collatéraux (8%). Ce sont aussi les ménages de ce type qui déclarent, pour la moitié d'entre eux, que leurs enfants (48%) et petits enfants (48%), des collatéraux (30%) mais aussi des amis (18%) sont amenés à séjourner chez eux.

Ces cohabitations sont nettement plus rares dans les deux autres types plus aisés et mieux logés. Ces ménages isolés (type B) ou plutôt en couple (type C) ne cohabitent que marginalement (respectivement 11% et 14%) avec d'autres, qu'ils s'agissent d'enfants dont on peut penser qu'ils sont adultes, de petits enfants ou de collatéraux.



Avec qui vivez vous dans votre logement plusieurs réponses possibles (TR Q 68)							
	NR seul	Conjoint (e)	Enfants	Petits enfants	total collatéraux et autres	Total	Effectifs
Type A	2%	49%	33%	8%	8%	100%	51
Type B	82%	7%	5%	3%	3%	100%	150
Type C	13%	73%	6%	3%	5%	100%	158
Total	40%	42%	10%	4%	4%	100%	359

Pour autant, ces ménages de type B et C ne sont isolés : près de la moitié d'entre eux sont amenés à héberger leurs petits enfants, et plus d'un quart des collatéraux ou autres, même si ces séjours ne sont que rarement de longue durée (4% seulement de séjours de longue durée).

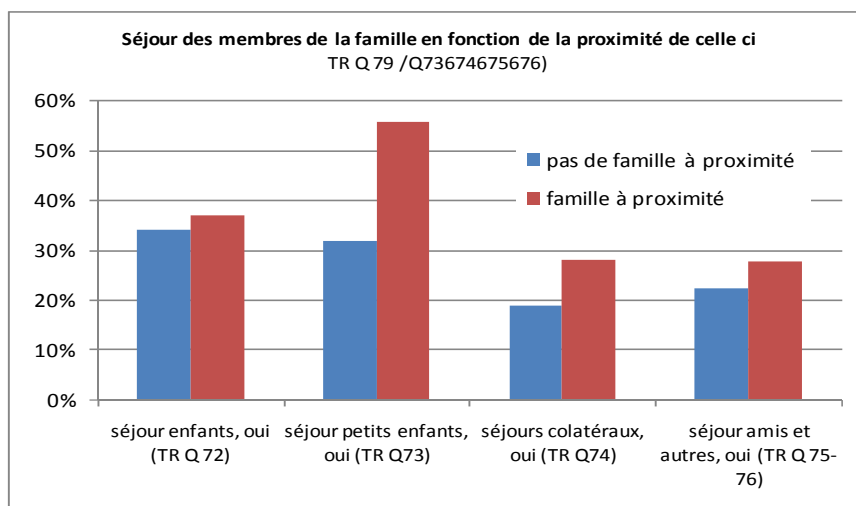


Des personnes de votre entourage que vous recevez sont elles amenées à séjourner chez vous . (TR Q 72-73-74-75-76)						Pour quelle durée ? (TR Q78)			
	OUI enfants	OUI petits enfants	OUI collatéraux	OUI amis ou autres	Effectifs		quelques semaines par an	qqes mois ou toute l'année	Effectifs
Type A	48%	48%	30%	19%	27	Type A	52%	3%	27
Type B	31%	39%	26%	27%	147	Type B	52%	3%	147
Type C	36%	56%	23%	26%	147	Type C	57%	5%	147
Total	35%	48%	25%	25%	321	Total	35%	4%	321

De plus, près des trois quarts ont de la famille à proximité (TR Q80). Il s'agit de :

- leurs enfants et petits enfant (62%)
- enfants, petits enfants et autres membres de la famille (13%),
- uniquement d'autres membres de la famille (9%).

Cette proximité est un facteur qui favorise le séjour des membres de la famille, tout particulièrement les petits enfants. Autrement dit, malgré la place dont disposent les ménages, ils ne compensent pas l'éloignement de la famille par un hébergement plus fréquent de celle-ci.



RESULTATS : LES ENSEIGNEMENTS TIRES DES ENTRETIENS AVEC UN PANEL DE « RETRAITES RECENTS STABLES DISPOSANT DE MARGES DE MANOEUVRE PARTICULIERES » (41 ENTRETIENS) OU N'EN DISPOSANT PAS (20 ENTRETIENS GROUPE TEST)

Le choix méthodologique d'observer les pratiques des « retraités stables disposant de marges de manœuvre particulières » dans le but de comprendre en quoi leur environnement spécifique (le parc social) contribue à « bien vieillir » est validé. Les entretiens fournissent un matériau riche sur les logiques d'enracinement et de mobilité de ces personnes, sur l'usage qu'ils font ou non de leurs marges de manœuvre.

Mais le choix opéré ultérieurement de mettre en place un groupe test de ménages « ne disposant pas de marges de manœuvre particulières », pour comparer les comportements de ménages disposant de marges de manœuvre avec ceux n'en disposant pas, s'est avéré difficile à mettre en œuvre :

La constitution de la catégorie des « retraités stables disposant de marges de manœuvre particulières » s'est opérée par l'exploitation de deux fichiers à un temps T. Cette exploitation visait à cerner le nombre de ceux qui, à ce temps T, répondaient effectivement aux critères. Ceux, dans la même tranche d'âge, qui ne répondaient pas aux critères « marges de manœuvre » pouvaient être dans des situations rapidement évolutives.

Or, les entretiens qualitatifs ont été opérés à un temps T + x. Si les « retraités stables disposant de marges de manœuvre particulières » listés par exploitation des fichiers étaient à cette date pour la plupart dans une situation stable (enfants partis, revenus stabilisés), ce n'était pas le cas des autres. Les entretiens l'ont montré : le départ des enfants est fréquemment concomitant du départ à la retraite et dans leurs cas récent.

En conséquence, au temps T + x des entretiens, les deux catégories n'étaient plus entièrement distinctes, du fait notamment de l'accroissement de la sous-occupation.

Certains de ceux qui ont été interrogés comme « ne disposant pas de marges de manœuvre particulières » se sont révélés lors de l'entretien, disposer dorénavant de marges de manœuvre, leur situation ayant évolué.

E55 groupe test : le passage à la retraite coïncide avec la décohabitation des enfants

E61 groupe test : peu de temps après le passage à la retraite, les deux enfants quittent le domicile, permettant au couple d'investir les deux autres pièces

E48 groupe test : son passage à la retraite date de quelques mois : « je n'ai pas encore mis en place tout ce que je compte faire »

En conséquence, les 60 entretiens sont exploités transversalement, pour analyser les comportements sans faire interférer dans cette analyse un quelconque jugement sur l'utilisation plus ou moins pleine et entière du logement social.

QUELS SONT LES FACTEURS QUI EXPLIQUENT LA STABILITE DE MENAGES RENCONTRES ?

Le regard rétrospectif porté sur les itinéraires résidentiels des ménages interrogés met en évidence des caractéristiques qui reflètent plus les filières d'accès au logement HLM, que les caractéristiques propres aux ménages.

- Du fait de la politique de réservation de l'I3F, une large part des ménages a accédé au logement dans le cadre du 1%, ce qui a conduit fréquemment à lier mobilité résidentielle et professionnelle.
- D'autres, à la marge, sont entrés dans le cadre des contingents prioritaires, donc suite à un événement les conduisant à perdre leur logement antérieur.

On se trouve donc souvent face à des itinéraires résidentiels, dont la part de contrainte est forte, et dans le déroulement desquels, l'accès à un logement social a été une opportunité. Certains l'ont recherchée, car ils identifiaient la « valeur » particulière de ce type de logement. D'autres en ont bénéficié pour ne mesurer la « valeur » de ce qui leur était proposé et dont ils ont pu tirer les fruits (être bien logés, dans un quartier agréable...) souvent que bien plus tard.

En effet, s'il s'agissait au moment de l'accès au premier logement social, d'une opportunité. C'était bien souvent simplement celle de se loger à l'occasion d'une mobilité professionnelle ou à un moment difficile, et de le faire si possible à proximité de ses racines ou de sa famille.

UNE HISTOIRE FAMILIALE MARQUEE PAR LA MOBILITE CONTRAINTE

Les « retraités stables disposant de marges de manœuvre particulières » sont pour la plupart installés de longue date dans leur logement actuel. Mais ils font preuve d'une stabilité, ou d'une « mobilité immobile », plus grande encore, si l'on inclut dans cette période de stabilité le temps pendant lequel ils habitaient à proximité de leur logement actuel, voire sur le même palier.

E41 : Entrée dans un F2 de la résidence en 1973. En 1976 elle prend le F3 libéré par son voisin sur le même palier. En 1999, elle prend un F3 de la même résidence situé à un étage inférieur, libéré par un couple de retraités.

E6 : emménage en 1969, change d'appartement sur le même palier en 1984, pour avoir une pièce en plus.

E27 : emménagent en 1972 dans un 3 pièces, en 78 suite à la naissance de leur second enfant, entrent dans un 4 pièces sur le même palier.

LE POINT DE CHUTE DES EXPATRIES OU DES MIGRANTS

Cette stabilité assortie d'une possibilité d'améliorer progressivement ses conditions de logement, sans bouger, fait souvent suite à une mobilité importante, avec un fort niveau de contrainte.

Il s'agit notamment de la mobilité internationale des expatriés ou des migrants.

E19 : R. est originaire du Chili. A la question sur l'idée d'aller s'installer dans une autre ville, elle répond : « Pour tout recommencer à zéro ? J'ai recommencé à zéro plusieurs fois dans ma vie. Je suis incapable de me battre une fois de plus ».

Pour ces ménages, le logement ou la résidence actuelle sont un point de chute qui, comme le dit l'un d'entre eux, peut permettre de « finir son temps ».

E1 : Né en Tunisie, s'installe en 74 après une période de mobilité en France.

E2 : Né en France. Après de nombreuses années à l'étranger, instituteur en Côte d'Ivoire puis en Algérie, revient s'installer en région parisienne.

E4 : Après avoir passé beaucoup de temps à l'étranger, notamment 10 ans en Afrique, revient s'installer en région parisienne pour « finir son temps ».

E9 : originaires du Portugal, vivent huit ans en caravane avant d'emménager dans leur logement actuel.

E19 : Originaire du Chili. Vit en France un temps sans papiers rentre au Chili, revient en France, vit chez une amie puis au Secours Catholique, avant de régulariser sa situation et d'être logée par le 1%.

E38 : De retour de la guerre d'Algérie, est militaire et fait de la prison. Quitte le pays en 1970 « pour se faire oublier ». Travaille à l'étranger dans les travaux publics, de retour en France, obtient son logement par le 1%.

LE PASSAGE D'UN STATUT DE PROPRIETAIRE A CELUI DE LOCATAIRE, D'UN PAVILLON A UN APPARTEMENT

Pour d'autres, l'accès au logement social remplace le logement antérieur, perdu ou vendu. Cet accès au logement social est un renoncement au projet, et il pèse d'autant moins que le changement de statut (propriétaire → locataire HLM) ne modifie ou n'améliore pas les conditions de logement.

E2 : Achète successivement deux appartements, puis décide de vendre car habite une ville qu'il qualifie de « chaude », pour être logé dans une résidence HLM neuve par le 1%.

E20 : Délogée de son pavillon par la construction d'une route nationale, emménage dans un logement HLM qui comporte le même nombre de chambres et une superficie équivalente à celle de leur pavillon.

E14 : Achètent un pavillon qu'ils revendent suite à une mutation professionnelle, sans tirer de la vente un montant suffisant pour racheter. Obtiennent un logement social par le 1%.

E26 : Deviennent propriétaires « sur deux têtes », les aléas de la vie les conduisent à leur logement actuel qu'ils ont obtenu via la mairie « Le maire de l'époque nous a beaucoup aidés ».

E21 : Quittent le sud de la France où ils logeaient dans une villa de huit pièces avec jardin pour que leur fille puisse suivre ses études supérieures à Paris, où elle a été admise dans une grande école. Bien qu'ils aient des revenus confortables, obtiennent leur logement récemment mis en location, grâce au frère de Monsieur qui « connaissait quelqu'un de haut placé. » Ce changement n'a pas été facile pour Madame : « j'arrêtais pas de pleurer, c'était trop petit, ça a été une grosse transition ».

L'OPPORTUNITE, SUITE AUX ALEAS DE LA VIE DE DEVENIR LOCATAIRE DU PARC SOCIAL, ET DE LE RESTER

Mais c'est aussi de manière plus ordinaire, l'opportunité qui s'offre, face aux aléas de la vie familiale et professionnelle, d'être logé à un prix convenable.

E15 : Divorce, emménage un temps chez sa mère, puis obtient un logement social par la mairie.

E33 : En 1972, suite à son divorce, emménage avec ses deux filles dans le quatre pièces qu'elle occupe encore aujourd'hui.

E25 : Suite à son divorce, s'installe dans son logement actuel, et occupera le canapé du salon pendant quinze ans pour que son fils « ait son espace ».

DES CONDITIONS D'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL ET D'ECHANGE QUI REFLETENT UNE PERIODE D'ABONDANCE RELATIVE DU PARC

Les locataires dont on observe rétrospectivement l'itinéraire se sont installés dans le parc social entre 1970 et 1985, période de construction massive au cours de laquelle le parc social connaissait une certaine détente, voire, au début des années 80, de la vacance. Ce contexte, précisément daté, explique à la fois la facilité des échanges de logements et le succès du recours au gardien ou à des connaissances pour obtenir le logement souhaité, et la manière dont les locataires vont pouvoir, à partir d'une première opportunité, « faire carrière » dans le parc social.

DES CONDITIONS DE LOGEMENT MOINS SATISFAISANTES QU'ACTUELLEMENT

Pour bon nombre de ces locataires, l'entrée dans le logement social ou l'accès au logement dans lequel ils se sont définitivement installés a été une opportunité. Mais une opportunité qui ne signifiait pas nécessairement des conditions de logement satisfaisantes. Le quartier ne plait pas nécessairement, le logement est souvent sur-occupé. Le bénéfice d'un logement un peu spacieux n'apparaîtra que sur le tard, après le départ ou la disparition d'un certain nombre de membres de la famille.

E32 : M. et Mme dormiront dans la pièce adjacente au salon fermée par un rideau jusqu'en 1987, date de départ de leur premier fils.

E34 : L'arrivée du deuxième enfant conduit le couple à occuper la pièce adjacente au salon « Nous avons à ce moment acheté un lit-armoire. On pouvait le replier, pour gagner un peu de place dans le salon ».

E39 : Ont échangé un F3 pour un F3 plus grand. N'ont jamais demandé de F4. « Nous avons mis un lit superposé dans leur chambre. Les enfants ont partagé la même chambre pendant douze ans. »

Pour d'autres, ce qui va construire la stabilité, c'est la possibilité de valoriser cette opportunité par un ou des échanges de logement, quand le besoin d'améliorer ses conditions de logement se fait sentir.

E5 : gardienne I3F. Attend deux ans de changer de logement, après la naissance de son deuxième enfant avant d'obtenir son F3 actuel.

E13 : vivaient à sept dans un deux pièces pendant huit ans avant d'obtenir un premier F5, qui s'avère rapidement trop cher avec le départ des aînés. Déménagement pour un autre F5 de loyer inférieur, avec trois de ses enfants. Occupe dorénavant ce logement seule.

E19 : Habitait un logement dans le 20ème et demande un échange suite à des problèmes de bandes et des difficultés avec son fils. Se voit proposer un logement « dans un immeuble ancien avec de hauts plafonds, une très grande cuisine dans un bâtiment avec une petite cour intérieure. Visite l'appartement et pense refuser « Je ne vivais que pour mon chien et il n'y avait pas d'espaces verts, puis après je me suis dit : c'est de la folie, tu ne peux pas refuser une occasion pareille ».

E36 : Mme emménage suite à son divorce, et effectue une demande de changement après quelques mois « l'environnement ne me plaisait pas vraiment, l'appartement non plus d'ailleurs ». Elle obtient son trois pièces actuel.

E22 : Après trois années passées dans un quartier difficile, ils se voient proposer par leur gardien un échange pour un logement de même taille, dans la même ville mais « dans un quartier tranquille, calme, On n'était que des Européens à l'époque ». Un fois déménagés, ils font des travaux qui durent trois mois pour changer entièrement la décoration intérieure.

UNE STRATEGIE D'ACCUMULATION, POUR ATTEINDRE DES CONDITIONS DE LOGEMENT SATISFAISANTES

Pour quelques autres enfin l'accès au logement social ou à l'échange de logement qui permet de rester dans le parc social dans des conditions satisfaisantes, a été moins le fruit d'une contrainte suivie d'une opportunité qu'une stratégie basée sur une culture familiale ou professionnelle du logement social. Ces stratégies vont comme pour les précédentes se développer en tant que de besoin dans la durée, pour obtenir un résultat proche d'un logement choisi, dont on serait propriétaire, et qui pourrait être héréditaire, s'agrandir....

E31 : M. part à la retraite en 1973. Alors locataire dans le privé, il obtient son logement HLM grâce à « un petit coup de pouce des amis de mes parents, qui connaissaient quelqu'un de bien placé. C'est bien tombé, le propriétaire était trop gourmand. »

E40 : ancien gardien d'I3F, il bénéficie d'un pavillon au passage à la retraite « C'est une copine qui travaillait aux 3F qui nous a aidés à obtenir le logement qui venait d'être terminé. Heureusement qu'elle était là, parce que les 3F ne s'occupent pas de leurs retraités ».

E10 : Lorsque ses parents retournent vivre dans le Sud au moment de la retraite, Mme souhaite récupérer leur appartement qui est en HLM. Etant mariée et ayant changé de nom, la société lui refuse le logement. Elle signale que ses cousins n'ont pas fait la même erreur, ont repris l'appartement et ont régularisé leur situation dix ans après. A la naissance de son premier enfant, elle demande un premier logement au 1% puis un échange, qu'elle obtient à la naissance du second. A son divorce, elle garde le logement.

E17 : Lors de son divorce, Mme pense changer de logement « pour changer d'air ». Sa famille l'alerte sur le risque de devoir payer beaucoup plus cher. Elle décide de rester dans son logement dont le tarif est intéressant, car elle ne paie plus de surloyer depuis le départ de son mari.

E35 : Mme vivait avec une de ses filles à Sarcelles. En 1989 elle obtient un logement par le 1% « c'est marrant parce que c'est moi qui suis partie. Ma fille est restée dans l'appartement à Sarcelles ».

UN ANCRAGE ET UNE FAMILLE A PRESERVER

Mais ces stratégies d'entrée dans le parc social et de gestion ensuite de son parcours de locataire, ne sont pas uniquement liées à l'intérêt financier et statutaire spécifique du logement social. Elles sont doublées de logiques de localisation et de voisinage ou de cohabitation, marquées par l'ancrage et la volonté de préserver des liens familiaux.

E3 : Né à PARIS 15^{ème}, a grandi dans un logement proche de son logement actuel. Sa famille se fait exproprier lors de la construction du Front de Seine. Après un temps à Versailles, fait le choix de revenir à Paris à proximité de ses parents.

E4 : Divorcé depuis trente ans, rentre en région parisienne. Signale que son ex femme et son fils de quarante ans habitent à Paris.

E9 : Quitte un logement en banlieue pour se rapprocher au quotidien de la famille de Madame récemment devenue veuve.

E11 : Vivait a proximité de son logement actuel avec sa mère et sa fille quand elle se trouve contrainte de déménager suite à la vente de son logement. Ne peut pas acheter mais obtient un F4 HLM.

E16 : Quitte l'Algérie en 1962, et s'installe avec sa mère dans un logement HLM à coté de chez son frère.

E28 : Suite au divorce de ses parents, il emménage avec sa mère dans son logement actuel, puis y installe sa femme puis son fils quand il se marie. Celle-ci s'occupera de sa belle-mère jusqu'à son décès en 1974. Ils seront quatre, puis trois dans le trois pièces, et enfin deux suite au décès de leur fils.

UN PASSAGE A LA RETRAITE QUI NE DONNE PAS POUR AUTANT PLUS DE LIBERTE

Pour ces locataires anciennement entrés dans le parc social, le passage à la retraite aurait pu être l'occasion de former de nouveaux projets. En effet, le passage à la retraite est, en principe, avec l'allongement de la durée de vie en bonne santé, le temps de la liberté retrouvée.

E35 : Mme est en préretraite en 1999 [elle a alors 57 ans]. Elle aime son indépendance et dit détester les contraintes. Au début de cette nouvelle vie, elle voyage très régulièrement seule ou avec des amies, en France ou à l'étranger. « Un dimanche matin, je suis partie chercher le pain, je ne suis rentrée que le soir : j'étais partie à Deauville. J'ai toujours aimé faire les choses de manière impromptue... ».

Mais cette image heureuse suppose un départ en retraite quand on est encore jeune et actif, et de préférence en couple.

E40 : Suite au décès de son frère et sur les conseils de sa femme, Christian décide « de lever le pied et de profiter du temps libre avant qu'il ne soit trop tard ».

E22 : Mme prend sa retraite en 1996, M. ayant rempli son temps décide de partir en pré-retraite. Il prend sa retraite en 2001.

E51 : « Quand nous étions tous les deux à la retraite, les activités étaient communes, nous partions plus souvent en week-end, en vacances. »

Elle n'est pas celle qui ressort majoritairement des entretiens : pour beaucoup, la fin de l'activité professionnelle est contrainte ou contemporaine d'évènements difficiles, il n'est alors question ni de projets, ni de liberté.

UN LIEN HABITAT-TRAVAIL QUI PERDURE APRES AVOIR FAIT VALOIR SES DROITS A LA RETRAITE

L'hypothèse de la disparition du lien habitat-travail lors du passage à la retraite ne se vérifie pas nécessairement. En âge de le faire, les personnes interrogées font effectivement valoir leurs droits à la retraite mais n'en cessent pas pour autant toute activité, que ce soit pour des raisons financières ou par crainte de perdre leurs liens sociaux :

E2 : J. distribue des journaux, la nuit, pour apporter un complément à sa pension de retraite.

E7 : M. continue de travailler ponctuellement pour gagner un peu plus d'argent.

E12 : Leurs revenus ayant diminué suite à leur mise en retraite, ils trouvent un poste de gardien dans un château. Ils logeaient sur place trois à quatre jours par semaine.

E18 : Face à la baisse de son pouvoir d'achat au moment de la retraite, Jacques décide de continuer son travail dans la sécurité.

E19 : A 62 ans, R. n'a pas accumulé suffisamment de semestres pour pouvoir prendre sa retraite. Elle profite d'un plan social pour travailler à mi-temps.

Pour d'autres, la différence d'âge ou de carrière conduit à ce que le passage à la retraite des conjoints de soient pas simultanés.

E14 : En 1998, quand J.F. prend sa retraite, cela fait cinq ans que sa femme ne travaille plus pour raison de santé.

E28 : Le passage à la retraite de sa femme a permis à R. [qui était déjà à la retraite depuis plusieurs années] de « revivre, de partager des choses. A deux, on flâne un peu plus » R. reconnaît que les débuts de son passage à la retraite [pendant 3 ans] ont été difficiles et brutaux, car il n'avait pas le sentiment de pouvoir faire des prévisions, de planifier certains projets.

E34 : un départ à la retraite anticipé pour M., retardé pour Mme. « Il a appris sa retraite anticipée en 2000. Il ne s'y attendait pas et les débuts ont été difficiles » Mme a continué à travailler « j'adorais mon travail. Continuer à travailler m'a permis de ne pas sombrer dans la dépression, de m'assurer de l'entourage et des revenus décents ». Mme pense s'arrêter en 2010.

Si ces ménages sont bien en âge de passer à la retraite, ils n'en conservent pas moins le lien habitat-travail qui a déterminé auparavant leur lieu de résidence.

L'ÂGE DU PASSAGE A LA RETRAITE EST AUSSI CELUI DES PROBLEMES DE SANTE, ET POUR CERTAINS DU VEUVAGE

Mais, l'âge du passage à la retraite peut aussi être déterminé par, ou conduire à, des problèmes de santé qui vont limiter la marge de manœuvre de ces retraités.

E23 : J. part en retraite en 2000, elle connaît alors une longue période de dépression.

E26 : A l'âge de 49 ans, L. connaît des problèmes de santé. Elle a été depuis 1990 en invalidité avant d'être retraitée.

E31 : J.F. part à la retraite en 1973 pour des raisons de santé.

Pour d'autres l'âge de départ à la retraite, anticipé ou différé, va correspondre à des problèmes familiaux ou de santé, qui créent de nouveaux liens qui, s'ils ne sont plus professionnels, n'en sont pas moins forts, et constituent si ce n'est un travail, du moins un devoir, qui prive de liberté de mouvement.

E20 : Lorsque son mari tombe malade, Christiane passe en préretraite.

E17 : La fille de A.M. n'est pas très stable psychologiquement, et devient anorexique. Elle décide de retourner vivre chez sa mère qui prend sa préretraite pour s'occuper d'elle.

E34 : Peu de temps après le passage à la retraite de I., leur fils est victime d'un accident de la circulation, et I. consacre tout son temps à son fils.

Enfin certains vont se retrouver si ce n'est immédiatement du moins rapidement seuls, ce qui mettra un terme aux projets qu'ils avaient pu former en tant que couple, et les conduira à se replier sur ce qui leur reste.

E5 : M. a 61 ans. Le décès de son mari date de quelques mois. Interrogée sur la possibilité de quitter son appartement, elle répond : « non, je n'ai que ça ». Quant à ses projets de jeune retraitée « on aurait pu faire des projets : voyager un peu, passer plus de temps au Portugal et aux Etats-Unis, toute seule, ça ne m'intéresse pas ».

E60 : le passage à la retraite de B. a lieu en 2001. Quelque mois plus tard, sa femme décède.

E20 : « si mon mari avait été là on serait partis vivre dans la maison familiale ».

En conclusion, s'il y a stabilité, c'est une stabilité construite de longue date, souvent après une mobilité importante ou contrainte (séjours à l'étranger, perte du logement antérieur, ruptures familiales...). Les conditions de logement que l'on peut considérer aujourd'hui comme satisfaisantes de ces ménages stables n'étaient pas une donnée d'origine. Elles sont le fruit de longues années d'occupation à plein, voire plus, du logement, ou de stratégies mûries dans la durée. En effet, la « valeur » spécifique du logement social, à avoir ici, la possibilité d'en changer en tant que de besoin n'était pas toujours perçue d'entrée. Elle s'est imposée aux temps-clés de l'évolution familiale, et ce bien avant le moment du passage à la retraite. C'est ainsi que les retraités stables d'aujourd'hui le sont parce qu'ils ont souvent fait « carrière » dans le parc social.

Si cette stabilité perdure au moment du passage à la retraite, c'est d'abord parce qu'elle est fondée sur un ancrage familial qu'il importe de préserver, et qu'ensuite la retraite n'est pas nécessairement, contrairement à ce que laisse penser l'image dominante du « senior », un facteur de liberté accrue.

LA QUESTION DE LA MOBILITE RESIDENTIELLE S'EST-ELLE POSEE AU MOMENT DU PASSAGE A LA RETRAITE, ET EN QUELS TERMES ?

Parmi ceux qui n'avaient pas l'obligation de rester pour raison de santé ou d'obligations familiales, certains affirment n'avoir pas envisagé de déménager lors de leur passage à la retraite. Leur projet s'inscrit dans le cadre de leur logement actuel.

E26 : Le couple n'a jamais cherché à déménager. Ils l'expliquent par la crainte de payer plus cher ou autant pour un bien plus petit mais aussi par le fait qu'ils ont réalisé de nombreux travaux dans leur logement. Ils attendent avec impatience les aménagements prévus à très court terme au sein de leur logement. « Ils vont nous poser une douche, refaire la salle de bain et les WC. Ce sont des petits plus qui sont importants pour nous, dans la vie de tous les jours ».

LES PROJETS SONT FONDES SUR LE REMPLACEMENT DU LIEN HABITAT-TRAVAIL PAR LE LIEN HABITAT-FAMILLE

Nombreux sont ceux pour lesquels la question de la mobilité résidentielle au moment du passage à la retraite s'est posée, notamment pour quitter la région parisienne.

E4 : La région parisienne, faut la laisser aux jeunes. C'est très bien pour travailler mais c'est pas une vie : métro, boulot, dodo. L'ambiance, n'en parlons pas ! Le métro c'est horrible, les gens ne disent plus bonjour ou pardon. »

Ces envies ou rêves de mobilité, qu'on ne saurait tous appeler projet, car ils n'ont pas été tous concrètement initiés, recouvrent trois types de perspectives :

- Celle de rentrer « chez soi » dans son pays ou sa région, et d'y acheter quelque chose. Ces projets qui sont fondés sur le « chez soi » de son enfance, ne font pas nécessairement l'unanimité au sein des couples, qui n'ont pour la plupart pas la même origine géographique. Ils impliquent aussi parfois de renoncer à la part

de la famille qui est dorénavant « chez elle » en Ile-de-France ou en France. Ce sont ces raisons qui conduisent si ce n'est à abandonner, du moins à repousser ces projets... jusqu'à ce qu'ils ne soient plus véritablement envisageables.

E34 : I. rêve de retourner en Grèce, endroit où toute sa famille est présente, et d'y acheter une maison. « Pour mon mari, le schéma grec qui correspond à l'accession à la propriété est important ».

E8 : Tandis que Manuel semble enthousiaste à l'idée de rentrer au Portugal, Julia paraît moins convaincue. Manuel attend ce moment depuis sa retraite. Il attendait que sa femme prenne sa retraite : « Moi je pars, j'en ai marre d'attendre. Maintenant, que se soit avec ou sans ma femme, je pars ». (...) Julia a conscience que leurs revenus sont insuffisants en France : « le problème c'est l'argent. Si y'avait pas l'argent moi je resterai ici ». Le projet de départ est véritablement mené par Manuel : « Si je vais là-bas, c'est pour accompagner mon mari. Je me suis mariée pour le meilleur et pour le pire ».

E40 : En 1982, le couple achète une maison dans le Nord de la France, « une sorte de retour aux sources comme on dit. Nous avons toute notre famille là-bas. Cet investissement a été fait en prévision de nos vieux jours. Nous avons gardé la maison jusqu'en 1998. Nous y passions autant de temps que possible, même si, par mon métier, je n'avais pas beaucoup de week-ends et que je travaillais beaucoup ». Lors de leur arrivée dans le logement à Bailly, la maison est revendue « pour une bouchée de pain. On ne pouvait pas être à la fois dans un logement social et propriétaires d'une maison dans le Nord ». Christian et sa femme, même s'ils envisageaient de repartir s'installer un jour dans leur région natale, ont renoncé au projet.

E42 : Malgré cette proximité familiale et quotidienne indispensable pour Ch., elle fait part de son envie, de son « rêve » de mobilité. « J'ai besoin de vivre à proximité de ma famille. Pourtant, j'ai aussi envie et besoin de retourner vivre, de passer plus de temps dans mon pays natal : la Tunisie ». Même si Ch. nourrit cette envie, elle a conscience que la distance serait difficilement supportable. (...) En dehors des vacances amicales ou familiales durant lesquelles Ch. s'y rend, elle doit renoncer pour l'heure à une installation définitive. « Je rêve de retourner vivre en Tunisie, mais je sais que ma fille ne me suivra pas. Je ne veux pas non plus vieillir loin de ceux que j'aime, mais j'espère pouvoir y passer mes vieux jours. Peut-être que ma fille finira par s'y installer ».

E46 : Une grande part de la famille du couple vit en Italie. Les visites qui leur sont rendues sont, dans la mesure du possible, annuelles. Toutefois, Alberto et sa femme expriment la volonté de réaliser leur projet de mobilité : « partir s'y installer, pour finir notre vie, près de notre famille ». En effet, il semble que le projet de mobilité se prépare, « quand notre fils aura fini ses études, nous nous rapprocherons de notre famille ».

E46 : V. évoque la possibilité d'un déménagement sous réserve de la mobilité du reste de sa famille. « Ma famille est très importante, j'envisagerai de partir que si mon fils et mes petits-enfants s'en vont. Je voudrai retourner vivre en Guadeloupe, mais pas sans eux. Je ne fais pas de projet pour le moment car ma famille proche est en France. Mais peut-être qu'un jour, si mon fils et mes petits-enfants y partent, ce sera alors une possibilité d'y retourner aussi ». En attendant de pouvoir réaliser un jour son rêve et, quand les ressources financières le permettent, Victorine essaye de partir rendre visite à l'autre partie de sa famille en Guadeloupe.

- Celui de quitter l'Ile-de-France pour des régions plus clémentes et calmes et que l'on espère moins chères, pour pouvoir être enfin propriétaire.

E4 : Lorsque Michel s'installe à Créteil, il a pour projet d'acheter « une petite baraque » en France, au moment de sa retraite. « 10 ans en Afrique, ça suffit maintenant. Je voudrais bien être chez moi, dans la France profonde ». Originaire de Seine-et-Marne, il cherche néanmoins à s'installer dans le sud de la France et attache une grande importance au fait d'être propriétaire « Moi ce que je voudrais, c'est être chez moi. On va rester en France, du côté de la Méditerranée, en Vendée, dans les Landes ». (...) L'achat d'une « petite baraque » est envisageable pour Michel dans la mesure où « une maison dans le sud coûte moins cher que le loyer ici. Je paye environ 800 € par mois. Au début, c'était quand même moins cher, c'était bien, y'avait pas de travaux à faire... Mais en 20 ans ça a presque doublé ». (...) Le couple profite de leurs vacances pour se rendre dans le sud de la France, et repèrent les lieux qui leur plaisent en espérant tomber sur une bonne affaire, « au bord de la mer ça serait parfait ».

E8 : Les revenus du couple ne leur permettent pas d'avoir la qualité de vie qu'ils souhaitent en France : « Avec les deux retraites, c'est serré pour vivre en France. C'est possible mais faut tout le temps faire les comptes... On peut pas aller au restaurant, on peut pas acheter des cadeaux aux petits-enfants... ». La vie étant moins cher au Portugal, et étant propriétaire de leur maison, le couple pourra disposer de son argent beaucoup plus librement là-bas : « Au Portugal, tout est moins cher, les transports sont moitié prix pour les retraités et on n'aura pas de loyer à payer ». De plus, ils pourront profiter de leur jardin pour planter des fruits et légumes.

Ces régions seront notamment choisies parce que :

- es enfants ou de la famille y résident et que l'on souhaite s'en rapprocher. On recherche alors non seulement un logement, mais aussi un contexte qui permette de ne pas peser sur la famille.

E36 : Depuis le décès de sa mère, le départ de sa sœur et de sa belle-sœur, Renée n'a plus « rien qui la retient ». De nature plutôt réservée, elle n'entretient pas de rapports amicaux avec ses voisins ou les commerçants de proximité. Une succession d'évènements et de départs, encourage Renée à quitter son logement. Elle aspire désormais à la mobilité, même si la perspective d'un déménagement « lui prend la tête ». Renée sait qu'en quittant la région parisienne pour s'installer en Normandie, elle laissera son autre fille et ses petits-enfants. « C'est un choix à faire, ici je ne vois pas beaucoup ma fille de Trappes et ses enfants, en Normandie je sais que je serai bien ». Elle ne veut en aucun cas être dépendante de ses enfants [...] : Sa fille qui habite au Mont Saint Michel recherche un logement pour sa mère.

E8 : Prévoyant de passer environ 15 jours par an en France, le couple [dont le projet est de s'installer au Portugal] a calculé que le prix d'un hôtel pendant cette période serait plus rentable. Ils ne pensent pas rester chez leurs enfants : « Pendant un jour ou deux ça va mais pour plus non. » (...)

- On y dispose déjà d'une maison qui a du sens : c'est un bien de famille ou un projet qui a été celui du couple pendant sa période active. Dans ce cas, le coût de cette résidence étant faible, le ménage peut envisager de s'installer définitivement, mais plus fréquemment d'alterner les séjours suivant les saisons.

E12 : Lorsque les enfants quittent le logement, il y a à peu près vingt ans, Danielle et son mari investissent dans une caravane. Ainsi, tous les week-ends ils partent à côté d'Auxerre, « pour se faire des week-ends en amoureux ».

E16 : Depuis vingt ans, Samuel se rend chaque année dans un studio à Nice. Lors de l'entretien, il ne souhaite pas préciser à qui appartient ce studio exactement : « c'est un studio qui a été acheté dans la famille. C'est surtout à moi, puis la famille vient ».

E27 : Malgré une maison dans les Pyrénées, le couple choisit de rester vivre en région parisienne.

E31 : La maison familiale dont le couple à hérité en 1994 se situe à 15 kilomètres de Saumur.

L'ABOUTISSEMENT DU PROJET EST SUSPENDU AUX CONTRAINTES BUDGETAIRES, DONT LA POSSIBILITE DE CONSERVER LA DOUBLE RESIDENCE

La plupart ont abandonné leur projet pour des raisons financières. Leur « capacité d'épargne » qui s'est réduite, ou qu'ils n'entendent pas consacrer entièrement à payer des dépenses de logement ne permettant pas de réaliser le projet rêvé.

E24 : ils avaient pensé s'installer, après la cessation d'activités de Christiane, à proximité d'une de leurs filles vivant au Coudray-Monceau, mais « le prix des appartements est exorbitant et puis il n'y a rien autour, le médecin ne se déplace pas ».

E25 : Monique avait pensé se rapprocher de son fils qui vit près de Villeneuve-Saint-Georges, mais le prix des logements l'en a dissuadé.

E23 : Aujourd'hui, ils se verraient bien dans un appartement pour seniors, où les gens « seraient moins bruyants », ils pensaient également partir en province dans un autre logement de l'13F, puisqu' « ici plus rien ne les retient ». Josette et Michel ne sont pas entourés aussi bien au niveau familial qu'au niveau amical. Cependant, ils ne veulent pas « engloutir toute la retraite dans un loyer ».

E12 : La sœur de D. vit au Maroc depuis plus de vingt ans. Peu avant leur retraite, le couple avait envisagé de passer 2/3 mois par an au Maroc, en y louant un appartement. Mais, financièrement, il ne leur était pas possible d'assumer deux loyers : « c'était notre rêve, ça nous a contrarié mais on s'est fait à l'idée que ce n'était pas possible ». Ils ont également envisagé d'acheter un terrain dans le Jura, dans un village où Danielle a vécu lorsqu'elle était petite. Suite à une tuberculose, Danielle avait été envoyée dans le Jura chez des amis de ses parents. Elle a gardé des relations très proches avec les enfants de cette famille. « On aurait voulu acheter un terrain là-bas, mais c'est hors de prix ». (...)

E18 : Arrivés à leur retraite, le couple se renseigne sur le prix de l'immobilier dans le sud de la France. Les intérêts des prêts étant trop élevés, ils se rendent compte qu'ils ne pourront pas acheter.

Mais ce renoncement, au projet d'aller s'installer ailleurs est aussi un choix de raison. Des connaissances qui ont réalisé un tel projet disent le regretter ou s'ennuyer. C'est la perte de relations sociales nouées ici depuis de longues années qui est redoutée, ou la difficulté à renouer des liens dans une région ou avec une famille qui, avec le temps est devenue étrangère, ou a disparu.

E30 : « Au fil du temps, je me sentais étrangère là-bas. Même si mon frère y vit, je ne voulais pas m'installer dans un lieu où je savais que je n'allais pas me sentir bien. Et puis, je ne m'entends pas avec mes cousines qui vivent aussi là bas. On a pas d'atomes crochus, donc à part mon frère, je ne connaissais personne ».

E18 : Originnaire de Normandie, elle ne souhaite pas y retourner non plus : « Quand y'a plus personne... les enfants sont ici. Et après avoir quitté depuis de nombreuses années, y'a beaucoup de gens qu'on connaît plus. Pour moi, ça n'a pas le même attrait... En plus il fait humide. »

E22 : Claude a quitté la Charente en 1958, Françoise en 1953. Aujourd'hui, ils n'envisagent pas de retourner dans la région car ils n'y ont plus d'attache : « on est considéré comme des étrangers maintenant". Ils reconnaissent cependant qu'ils y auraient une meilleure qualité de vie "En Charente y'a une meilleure qualité de vie, mais on est habitués maintenant ». Le couple est clairement ancré dans le quartier, ils y ont leurs habitudes et ne souhaitent pas les changer. « Si on descend là-bas, qu'est ce qu'on va faire? Aller voir les chats? Aller à la pêche? ». Pourtant, Claude a un frère qui vit en

Charente mais un déménagement chamboulerait trop leurs habitudes qui s'adaptent parfois difficilement avec le rythme de vie des membres de leur famille « On va pas vivre avec la famille, ils ont leur vie. Y'a un décalage, on vit pas du tout pareil. Quand on descend en vacances dans ma famille, on est perdu tous les deux. »

E5 : Contrairement à ses parents, Maria n'envisage pas de retourner vivre au Portugal : « Tout a changé là-bas, c'est pas les mêmes gens. Je ne connais personne et mes enfants sont ici. »

Cette prévention contre l'isolement social sera d'autant plus forte que les personnes, notamment les femmes du couple, ont noué des relations fortes localement ou vivent à proximité de leur famille.

E27 : La famille de William habite dans les Pyrénées. Le couple partage un terrain qui comporte deux maisons. L'une est au frère de William, qui y réside toute l'année, l'autre appartient au couple. Ce pied-à-terre leur permet de s'y rendre trois à quatre fois dans l'année. (...) Cependant, William n'a pas envisagé de partir s'y installer définitivement. La proximité avec leurs fils et leurs petits-enfants, en région parisienne, est indispensable « à notre équilibre. On se voit très souvent, c'est important pour eux comme pour nous ».

E20 : Lorsque Christiane avait encore son mari, elle pensait garder la maison familiale « mais on se disait : on verra, ma mère est encore en vie ». Etant veuve, la maison ne présente pas grand intérêt. Elle est isolée à la campagne. Christiane ne se voit pas vivre seule là-bas « si mon mari avait été là, on serait partis vivre dans la maison familiale ».

E17 : A-M. déclare qu'elle ne pourrait pas vivre à la campagne « je m'ennuierais à mourir, ma sœur habite à la campagne et elle s'ennuie ! A la campagne, vous avez l'impression d'être isolée. Le relationnel existe beaucoup moins, vous pouvez passer des jours entiers sans voir personne... ». Anne-Marie s'est investie dans les activités de son quartier, elle s'y sent entourée et n'envisage pas de pouvoir le quitter.

E15 : « Faut réfléchir, à un certain âge, aller quelque part sans connaître personne, c'est pas facile. »

E38 : « Nous avons pensé partir dans le midi, au soleil, en location, quand ma femme serait à la retraite. Finalement, on vit un peu au jour le jour ». La question de la mobilité a été évoquée au sein du couple. (...) La perte des liens amicaux est également abordée. « Nous avons tous nos amis ici, ils font partie de notre vie ». L'entourage fait partie des repères du couple, et « à moins que notre fils déménage, nous n'envisageons plus de partir ».

E33 : Y. a un ami qui vit dans une maison en Vendée. « Il m'a proposé de venir vivre avec lui, mais j'ai refusé pour plusieurs raisons : je ne sais pas si je vieillirai avec lui, je veux rester indépendante, et je ne veux surtout pas m'éloigner de mes filles et petits-enfants ». [...] Y. entretient de très bons rapports avec le gardien de son immeuble ainsi qu'avec les résidents. Elle a fait partie de l'amicale des locataires et connaît la plupart de ses voisins.

Déménager, pour aller dans le Sud ou à la campagne, projet que certains ont caressé, est perçu in fine, tout particulièrement par les femmes, comme un choix à courte vue, qui ne permet pas de ménager l'avenir : que fera-t-on quand on aura du mal à conduire, à se déplacer, dans une maison isolée, quand on aura besoin des services notamment médicaux ?

E18 : Jacques souhaitait quitter son logement pour s'installer dans le Sud de la France : « J'aurai voulu partir... pour le soleil, pour le sport, pour pouvoir sortir, pour avoir un jardin... ». Or, Madeleine ne semble pas partager son opinion : « ça fait des années qu'on vit ici. On a tout sous la main : les médecins, les commerçants... On est près de Paris. J'aime bien ».

E19 : Des amis de Rosa l'ont avertie que la vie en province n'est pas aussi facile que ce que l'on peut croire, notamment en ce qui concerne l'accès aux soins. Malgré l'envie de vivre dans un cadre plus vert, Rosa se fait à l'idée qu'elle sera mieux à Paris « Pourtant, je me voyais très bien vivre au milieu de la nature, à la campagne, comme au Chili. J'ai envie de vivre avec les chants des oiseaux, les arbres, les changements de saison. Ici, je vois rien. Mais y'a un côté pratique, à un certain âge c'est impossible. »

E14 : des personnes dans l'entourage du couple se sont installées dans le Midi et semblent regretter ce choix. Au moment de leur retraite, ils ont vendu leur appartement sur Paris pour acheter une maison dans le Sud de la France mais ont du revenir à Paris par la suite pour des raisons médicales. « Ils ont eu des problèmes de santé, et dans le Sud, il fallait cavalier pour trouver un hôpital. Ils nous ont dit de ne pas faire cette connerie. Donc le Midi, c'est terminé, y'a pas tout ce qu'il faut sur place. »

E6 : Lorsqu'A. part à la retraite en 1999, elle souhaitait partir s'installer près de chez sa mère, qui est en maison de retraite à Villeneuve-sur-Lot. Mais l'état de son mari nécessite des soins réguliers. Il prend sa retraite en 1997 à cause de ses problèmes de santé. La proximité des hôpitaux se trouve donc au centre du choix de stabilité du couple. « Si mon mari avait pas été malade, j'aurais envisagé de partir m'installer en Lot-et-Garonne, près de ma mère. Il y a des centres pour les dialyses mais ils se trouvent à 30/40 km et quand on vieillit, il arrive un moment où on peut plus conduire. »

E31 : La maison familiale dont le couple a hérité en 1994 se situe à 15 kilomètres de Saumur. « Je n'attendais qu'une chose, c'est que ma femme soit à la retraite pour pouvoir profiter de cette maison. Si tout c'était bien passé, je souhaitais partir m'y installer définitivement ». De 1995 à 2003, le couple y passe la plus grande partie de son temps. La femme de Jean-François n'adhère pas totalement au projet de départ et souhaite garder l'appartement d'Evry, « au cas où ! Quand on vieillit, on y réfléchit à deux fois. D'autant plus que cette maison est quand même isolée. ». (...) Sans ses ennuis de santé, Jean-François aurait voulu finir sa vie dans la maison de son grand-père.

Ces craintes disparaissent, quand le budget du ménage permet d'assumer la double résidence, qui va permettre de moduler le projet dans le temps, de le rendre réversible.

E30 : Suite au départ de son fils, Edvina envisage de quitter son logement. « Des amis à moi, qui ont une résidence secondaire dans le Limousin auraient voulu que je m'installe près de chez eux. Mes revenus ne m'auraient pas permis de garder l'appartement à Charenton et d'acheter une petite maison en province. (...) Après réflexion, je me suis rendu compte que cette situation pouvait être agréable en été, mais en hiver, j'aurai fait quoi là bas ? »

E28 : Francine et Robert ont toujours rêvé d'avoir un pied à terre à la campagne. Robert ayant été malade dans les premiers temps de sa retraite, ils ont repoussé le projet. Depuis peu, ils envisagent de « trouver une petite maison à la campagne, pas trop loin de chez ma belle-sœur, dans l'Oise, ou alors en Corrèze, parce que j'ai un cousin qui y habite (...) on prendrait une location, parce qu'à nos âges, les banques ne nous prêtent plus ». Le couple ne veut cependant pas renoncer au logement qu'il occupe actuellement. Robert évoque d'abord l'attachement qu'il a pour le lieu qu'il habite depuis près de 50 ans. Il mesure également l'importance de vieillir en ville. « On n'est pas isolé. Ma belle-sœur vit seule à la campagne, mais elle a besoin d'aide régulièrement. Je vais chez elle au moins une fois par semaine pour lui rentrer du bois, faire des petits travaux de bricolage... Nous en ville, on a tout ce qu'on veut à côté, et c'est rassurant quand on vieillit, qu'on ne peut plus se déplacer, qu'on se retrouve seul ».

E8 : Bien qu'ils souhaitent garder un pied-à-terre, le couple pense quitter le parc social. Manuel et Julia ont envisagé de prendre un studio dans le parc social. Leurs enfants et petits-enfants vivant en banlieue parisienne, ils seront amenés à revenir. Or, s'ils devaient louer un studio, le loyer serait à peu près le même que celui qu'ils payent aujourd'hui : « Un studio c'est 350€ par mois. Y'a pas de place et c'est

presque le même loyer qu'ici. Entre 350 et 390 €, ça fait pas beaucoup de différence, ce n'est pas la peine de déménager. »

Ce sont donc ceux qui ont la capacité d'assumer la double résidence qui mettent effectivement en œuvre ce projet rêvé, au moins pendant un temps ou à temps partiel, réalisant le compromis le plus acceptable entre aspirations divergentes des deux membres du couple, entre projet et sécurité.

E37 : La sœur de J. à repris la maison de leur maman, dans la Sarthe. L'été, Josette y passe ses vacances. En dehors de la période estivale, Josette s'y rend de façon assez régulière, pour les fêtes et les réunions familiales. Cependant, elle n'a jamais envisagé de s'installer à proximité du domicile de sa sœur. « Elle est à la campagne, et quand on vieillit, c'est important de pouvoir avoir accès à tout, rapidement ».

A DÉFAUT D'UNE MOBILITÉ EXTERNE QUI PRÉSENTE TROP DE RISQUES OU DE CONTRAINTES FINANCIÈRES, LA POURSUITE DE LA CARRIÈRE DANS LE PARC SOCIAL EST RECHERCHÉE

A défaut d'avoir les moyens d'un projet ou de pouvoir le faire aboutir sans trop se contraindre pratiquement et financièrement, c'est la poursuite de la carrière dans le parc social qui est envisagée, par échange de logement voire par acquisition de son logement social.

E24 : Après leurs expériences « malchanceuses et décourageantes » d'acquisitions, le couple a décidé de rester dans le logement. « On l'a eu neuf cet appartement, on a fait les travaux au fur et à mesure, il est bien orienté et lumineux. Aujourd'hui, il est comme au premier jour ».

E13 : J. a envisagé de quitter son logement pour un appartement plus petit. Les cinq pièces sont difficiles à entretenir et certaines chambres sont vides. Cependant, Jacqueline refuse formellement de changer de quartier. (...) Une mutation au sein du quartier n'est pas envisageable car les 3F ont mis les logements en vente. Un des fils de Jacqueline envisage d'acheter l'appartement pour ses parents. Cependant les travaux à effectuer, notamment l'isolation des fenêtres, entraîneraient un coût trop important. Jacqueline – qui est la tutrice de son mari depuis quelques années – décide de rester locataire. (...) L'aspect financier entre également dans le refus d'une mutation. Le loyer du logement est de 413€ par mois. Jacqueline connaît une amie vivant dans un trois-pièces qu'elle paye 800 € par mois. Une hausse du loyer ne serait pas supportée par le budget restreint de Jacqueline.

E35 : « J'ai investi dans mon appartement, je l'ai décoré, j'ai refait toutes les pièces au fur et à mesure. Je m'y sens très bien, j'ai une belle terrasse, le cadre de vie est idéal ». M-Y. n'a jamais envisagé de déménager. « Je me sens très bien dans mon appartement. Je n'ai pas eu les moyens d'acheter quelque chose, dans le privé, et puis je pense que j'aurai été très difficile, puisque je n'aurai pas laissé cet appartement pour quelque chose de moche et de plus cher. Mais si celui-ci était mis en vente, je l'achèterai ».

E20 : Peu de temps avant le passage à la retraite de Bernard, les appartements de la résidence devaient être mis en vente. Le couple pensait acheter. Néanmoins, la procédure a été arrêtée, « je crois que c'est la mairie qui voulait pas ». Après réflexion, Bernard et Josette décident de ne pas acheter ailleurs : « on a bien réfléchi et acheter ailleurs, c'est pas intéressant ». Ils font alors une demande de logement plus petit aux 3F, le ménage à faire étant trop important dans un cinq pièces, sachant que le loyer serait équivalent. Leur seule condition était de rester dans leur résidence: « on se trouve bien ici, c'est assez calme, y'a pas de dégradations, on est proche du métro ». Ils visitent un appartement qu'ils refusent, Josette explique: « c'était dans un coin moche, dans un appartement moche. Nous on voulait ici ou rien. C'est pas la peine de m'en parler, je veux pas vivre dans un trou, je veux pas! ». C'est à cette

époque, en 2000, que Bernard passe à la retraite. Après trois demandes consécutives sans réponse appropriée (une demande par an), le couple décide d'abandonner les démarches et de refaire entièrement l'intérieur de leur appartement puisqu'ils vont y rester.

E29 : Peu de temps avant le passage à la retraite de Robert, certains appartements de la résidence devaient être mis en vente. Le couple aurait souhaité acheter leur logement. Néanmoins la procédure n'aboutit pas. Le couple décide de se renseigner ailleurs. « On aurait pu acheter près du stade, mais une fois de plus ça ne s'est pas fait. Ça coïncidait avec mon départ de l'entreprise, et on n'a pas voulu prendre de risques ».

E9 : Cela fait dix ans qu'il demande un F4 dans le 12ème arrondissement. Il renouvelle sa demande chaque année : « venez à 1h du matin et vous comprendrez pourquoi ».

E18 : Ils auraient souhaité acheter leur appartement, mais celui-ci n'a pas été mis en vente

In fine c'est, à défaut à nouveau de voir aboutir ce projet exigeant (logement de même taille mais à Paris, logement plus petit mais exactement dans la même résidence, mise en vente de la résidence....) et plutôt irréaliste dans un contexte de forte pression à l'accès du parc social, un réinvestissement du logement qui s'opère, puisqu'on « on va y rester ».

E33 :Y. a envisagé de quitter son logement. « L'appartement ne me plaît plus, il a besoin d'être rafraîchi. Je préfère voyager plutôt que de faire des travaux. J'aimerais quelque chose de plus petit, plus douillet et coquet. J'ai fait des demandes à la mairie. J'aimerais qu'on me propose un logement neuf et au loyer modéré sur Choisy ou sur Thiais. Pour le moment j'attends ».

E39 : Depuis que Maurice est à la retraite, il a réalisé de nombreux travaux dans le logement. « Il est comme neuf ». Maurice a posé du parquet dans toutes les pièces, la décoration est épurée et très soignée. [...] L'appartement est apprécié et le cadre de vie aussi. « Nous aimons notre appartement, il n'y a pas de vis-à-vis, il est lumineux et nous avons une belle vue sur Anthony ».

En résumé :

Ceux qui ont envisagé de déménager au moment du passage à la retraite sans le faire sont minoritaires au sens des effectifs stables (cf. résultats questionnaires : 20%). La plupart, après avoir envisagé une acquisition dans leur pays ou région d'origine, ou dans une région agréable (le Sud), ou une installation à demeure dans une maison dont ils disposent, ont abandonné le projet, pour un ensemble de raisons :

- pour des raisons financières, que ce soit impossible ou trop pesant sur le budget (« je préfère voyager ») ;
- pour des raisons familiales, discussions entre les couples et proximité des descendants ;
- par raison, au regard des contraintes, qu'ils anticipent, du grand âge (proximité des siens, des hôpitaux).

Seuls ceux qui pourraient assumer la double résidence ont in fine réalisé leur projet de vivre, au moins un temps, « à la campagne » ou « dans le Sud ».

Les autres ont réinvesti le parc social, qu'ils souhaitent changer de logement (10%), l'acheter, ou l'entretenir comme s'ils en étaient propriétaires.

IN FINE QUEL PARTI CES MENAGES RETRAITES TIRENT-ILS DE CE LOGEMENT PEU CHER ET VASTE DANS LEQUEL ILS SONT RESTES ?

UNE AISANCE FINANCIERE RELATIVE, QUI QUAND ELLE EXISTE EST JALOUSEMENT PRESERVEE, POUR LA LIBERTE QU'ELLE DONNE

Les « retraités stables disposant de marges de manœuvre particulières » entrent dans cette catégorie du fait de leur « *capacité d'épargne* ». Celle-ci provient, conformément au mode de calcul de cet indicateur, du faible coût de leur logement social, comparativement à leur logement locatif privé. Cette « *capacité d'épargne* » leur donne, a priori, une certaine aisance financière. Mais celle-ci est relative. Elle ne permet pas dans la plupart des situations d'acheter ce dont on rêvait. Mais elle est réelle si l'on considère la part des revenus consacrés au loyer. Les ménages identifient cet avantage, relatif, dès qu'ils envisagent de déménager ou louer autre chose, y compris un autre logement social. Ils entendent donc préserver cet avantage relatif.

E14 : « On a une retraite décente, on est logé, faut pas demander la lune ».

E20 : Elle a envisagé de demander une mutation au sein du parc social mais a conscience que cela augmenterait le prix de son loyer. « Là, 418€ toutes charges comprises, ça va. Si je devais donner le double, les vacances, c'est terminé ! ».

E6 : Adeline a conscience d'avoir des revenus plus importants que d'autres locataires et soutient que la mixité sociale est importante pour l'équilibre d'un quartier: « si la ministre nous vire, y'aura plus de mixité sociale dans les cités ».

Mais cet avantage relatif que leur donne la location d'un logement social ne signifie pas que tous les ménages vivent dans l'aisance, sans problèmes budgétaires. Cela signifie que s'ils doivent faire des arbitrages, ce ne sera pas sur le coût ou les conditions de logement, les échanges pour un logement moins cher n'étant pas envisageables.

EN FONCTION DES REVENUS, UNE DIMINUTION DE REVENUS PLUS OU MOINS SENSIBLE

Les ménages rencontrés ont, pour certains, conservé malgré le passage à la retraite une véritable aisance, qui leur permet de ne pas trop compter. Ils ont eu des revenus confortables et une durée de cotisation qui leur ont permis de **limiter (économie et prévoyance) ou d'amortir plus facilement la diminution des ressources.**

E11 : Françoise est satisfaite de ses revenus : « j'estime avoir une bonne retraite. C'est pas mirobolant mais j'arrive à vivre ». Afin de ne pas voir ses revenus diminuer de manière significative, Françoise décide de travailler jusqu'à 65 ans. Ainsi, elle bénéficie de la retraite pour vieux salariés, ce qui lui permet, à 100 € près, de garder le même niveau de revenu.

E16 : Bien qu'il ait ressenti une petite baisse de son pouvoir d'achat, Samuel profite d'une retraite confortable de l'éducation nationale « je me considère comme un privilégié, j'ai une retraite raisonnable, même si elle n'est pas extraordinaire c'est quand même un privilège ».

E21 : Au moment de son passage à la retraite, Bernard décide de solder les comptes de son entreprise. Un plan d'épargne retraite a permis au couple de ne pas avoir de baisse de leurs revenus.

E22 : Bien qu'ils aient connu une baisse importante de leurs revenus, le couple a gardé un niveau de vie correct « ça va, on n'a pas à se plaindre ».

E41 : Alors qu'elle est âgée de 40 ans, Liliane est confrontée à un premier accident vasculaire. Etant seule avec son fils, elle envisage l'avenir et souscrit une couverture sociale, une complémentaire santé. Au passage à la retraite, Liliane n'a pas connu de baisse de ses revenus, du fait de cette complémentaire.

E2 L'argent de la vente a été mis de côté afin de payer la maison de retraite dont elle aura peut-être besoin un jour : « quand on regarde les prix ! J'ai une amie qui a un mari qui a Alzheimer et sa maison de retraite coûte 3000€ par mois ! »

Certains conservent parfois leur niveau de vie antérieure un temps. Ils utilisent des rentrées exceptionnelles pour maintenir pendant un temps leur train de vie au niveau précédent, voire pour réaliser quelques projets, notamment de voyages, qui leur tenaient à cœur. Mais la tension budgétaire réapparaît ensuite.

E32 : « Mon mari était prévoyant et il m'a laissé un petit pécule, maintenant est ce que ça suffira ? »

E7 : Paul est très satisfait de ses conditions de départ « j'ai eu une très bonne prime de départ au début. J'avais 25 ans de maison, la direction a payé pour le pot, j'ai eu une montre en or et un mois de salaire non déclaré, plus une enveloppe avec un chèque qui était l'équivalent de deux mois de salaire ». Paul investit une partie de l'argent dans une assurance vie et fait des voyages. (...) Les premières années de retraite sont donc confortables. Par la suite, il connaît une baisse importante de ses revenus : « au début, mon niveau de vie était similaire. Mais maintenant c'est très différent... Avant je sortais, j'allais au cinéma, au restaurant. Depuis 2000, je ne fais plus rien ».

E15 : Au moment du passage à la retraite, Claudine a immédiatement ressenti la diminution de ses revenus. Elle utilise sa prime de départ à la retraite pour s'offrir un voyage en Martinique et en Guadeloupe avec une amie.

E33 : Yolande a senti une baisse de ses revenus lors du passage à la retraite. (...) . Il y a 5 ans, Yolande a reçu un « petit coup de pouce d'une tante à qui je rendais très souvent des services. Elle est décédée et m'a laissé un petit quelque chose, je ne m'y attendais pas du tout. »

Mais quasiment tous constatent **une baisse significative de leurs revenus, d'autant plus significative qu'ils se retrouvent seuls.**

E37 : « Les fins de mois sont difficiles et il a fallu tout bien recalculer. Les primes ne sont plus là et le 13ème mois non plus ».

E8 : Manuel est retraité depuis 2004. Julia est à quelques semaines de sa retraite. Le couple a vu son niveau de vie fortement diminuer lors du passage à la retraite de Manuel. Ce dernier, ayant commencé à travailler en France à l'âge de 27 ans n'a pas accumulé tous les semestres nécessaires pour toucher une retraite complète. Ses ressources sont diminuées de moitié, il passe de 1.300 € par mois à 630 €. Par ailleurs, ayant travaillé quelque années au Portugal, Manuel touche 170 € de pension de l'Etat portugais. Julia était mère au foyer mais reprend le travail en 1990, elle travaille dans la cantine d'une école. En 2006, elle arrête et devient aide à domicile pour personnes âgées : « j'étais trop fatiguée le soir ». Ses revenus baissent de 500 €.

E9 : Les revenus d'Yves ont été marqués par son passage à la retraite, ils ont baissé de 40%.

E18 : Suite à la baisse de ses revenus au moment du passage à la retraite, il décide de continuer à travailler à mi temps : «travailler plus pour gagner plus, c'est bien beau, mais c'est surtout pour compenser la perte de pouvoir d'achat ».

E13 : Jacqueline n'a pas les moyen de payer les frais d'hospitalisation et a besoin de la pension que touche son mari pour vivre : « faut pas se voiler la face, financièrement, c'est pas possible de rester seule ».

Quelques-uns d'entre eux évoquent **des difficultés réelles, qui conduisent à de véritables restrictions**, ou à recourir aux aides sociales.

E57 : Le couple reconnaît éprouver plus de difficultés financières depuis le passage à la retraite. Pour ce qui est des vacances « cela fait quelques années que nous ne sommes pas partis ».

E54 : Aux problèmes de santé se greffe la question des revenus et du budget qui, depuis le passage à la retraite, ne permet pas au couple de faire « le moindre écart ».

E26 : La situation financière du couple ne va pas en s'arrangeant. Liliane a eu recours, durant l'hiver, à l'aide alimentaire de sa commune. Le budget est restreint et ne permet pas « de faire des folies ». La retraite qui est versée à Liliane couvre les dépenses relatives au loyer. Ils ne partent plus en vacances depuis longtemps.

E17 : Déstabilisée, suite à son divorce avant même son passage à la retraite, Anne-Marie ne sait plus gérer un budget. Elle finit par se rendre aux « débiteurs anonymes » et monte un dossier de surendettement. Ses remboursements sont échelonnés jusqu'en 2012. Aujourd'hui sa fille l'aide à gérer son budget, notamment en surveillant ses comptes sur internet.

DES STRATEGIES POUR ADAPTER SES DEPENSES SANS TROP PERDRE EN QUALITE DE VIE

Ces ménages pour lesquels la baisse des revenus est sensible, notamment ceux qui n'ont pas travaillé suffisamment pour toucher une retraite à taux plein, ou les veufs/veuves, évoquent des budgets tendus, où il faut tout calculer, ou la nécessité de continuer à travailler (voir partie : un lien habitat-travail qui perdure). Plus fréquemment, ils décrivent des **stratégies pour adapter dorénavant leurs dépenses à la baisse de leurs ressources**, sans trop perdre en qualité de vie.

L'AIDE QUI EST APPORTEE AUX ASCENDANTS OU DESCENDANTS NE SUBIT PAS VERITABLEMENT DE RESTRICTIONS

L'aide qui est apportée ou les cadeaux qui sont offerts aux ascendants ou descendants sont un poste majeur des budgets. Ce poste reste privilégié, malgré la diminution des ressources. Les arbitrages budgétaires qui sont faits le sont en faveur de ces aides et dons par devoir, où parce qu'ils permettent de maintenir des liens avec la famille.

E6 : une partie de ses revenus, confortables, est utilisée pour payer la maison de retraite de sa mère.

E11 : Les frais de la maison de retraite de la mère de F. sont partagés entre elle, son frère et sa sœur. Cependant, l'impact est important sur le salaire de Françoise : « Mon frère et ma sœur, avec leurs conjoints, ils avaient deux salaires, moi j'avais que le mien. J'ai du faire un emprunt que je paye jusqu'en 2009. »

E33 : « Je suis généreuse avec mes petits-enfants, mais ils grandissent et c'est de plus en plus difficile de les contenter. Les jeunes de 22 ans, vous ne pouvez pas les contenter avec 20€. »

E15 : Claudine a cinq petits-enfants. Les cadeaux de Noël et d'anniversaire représentent un budget important.

E21 : La moitié de l'argent de la vente est reversée à leurs enfants « ça sert à rien de garder un bien qui sert à rien. Mieux vaut rendre service à nos enfants maintenant que dans trente ans. On a connu des épreuves difficiles au début, on n'a pas envie que nos enfants connaissent la même chose. » Aujourd'hui, leurs trois filles sont propriétaires. Leur fils, étant divorcé, n'a pas encore accédé à la propriété. Bien que la vente se soit faite l'année de la retraite de Bernard, ce dernier déclare qu'il n'existe pas de lien entre son passage à la retraite et la décision.

E14 : Le petit capital obtenu suite à la revente du pavillon, a été consacré aux études des deux enfants qui étaient toujours à charge. « Ca tombe bien, l'avenir des enfants compte plus que la baraque ».

E37 : Le passage à la retraite et la baisse de revenus ne permettent plus à Josette « d'être aussi généreuse qu'avant avec les associations. Je donnais à près de quatorze associations. Un an après le passage à la retraite et jusqu'à maintenant, je ne donne plus qu'à deux d'entre elles. Et puis, les petits-enfants ont grandi, je dois pouvoir les aider un peu s'ils ont besoin ».

Quand il est nécessaire de réduire ce poste budgétaire, c'est à regret. L'apport de l'aide se fait alors sous d'autres formes :

E29 : Depuis leur passage à la retraite, Robert et Lysiane ont le sentiment de ne plus pouvoir aider financièrement leurs enfants. Les services qu'ils rendent à ces derniers permettent de « compenser cette aide financière qui n'existe quasiment plus, de se sentir utile, de passer du temps avec les gens qu'on aime, mais aussi, au final, de faire gagner de l'argent à nos enfants. Ils ne payent pas de nourrice, puisque c'est nous qui nous chargeons de nous occuper des enfants ».

LE TEMPS DISPONIBLE EST UTILISE POUR PRODUIRE SOIT MEME, AU LIEU DE RECOURIR A DES SERVICES EXTERIEURS

La principale stratégie pour réduire les dépenses consiste alors à utiliser le temps disponible, qui est abondant chez ceux qui n'ont pas voulu ou pu continuer à travailler, et le valoriser. **Ces stratégies conduisent alors à investir le logement, à y développer une production propre** (légumes, couture, bricolage...), au lieu de recourir à des services extérieurs.

E34 : Pour s'adapter à la baisse des revenus engendrée par le passage à la retraite, Marie évoque les travaux ou encore les « choses du quotidien que je vais pouvoir faire moi-même ». Les exemples qui appuient ses propos sont : « Au niveau du jardin, cette année, nous avons mangé notre production. Nous avons pu réduire nos dépenses au supermarché. Dans la maison, nous allons pouvoir faire des choses nous-mêmes. Je pense changer les rideaux du salon. Au lieu de les acheter, je vais les coudre moi-même... ».

E47 : Le temps libre que Françoise passe dans son logement est également l'occasion de « faire plus de choses moi-même. J'aime mon appartement, je veux donc qu'il soit beau et comme l'argent manque parfois, en fabriquant mes rideaux moi-même ou en effectuant un peu de bricolage, j'économise aussi de l'argent ».

Ces personnes exploitent aussi la place disponible pour poursuivre **une activité, domestique, qui peut être rémunératrice** (garde d'enfants, couture, repassage, peinture...). Elles complètent ainsi des revenus qui sinon seraient un peu justes et le font en conservant ou diversifiant leurs relations.

E28 : Il lui arrive parfois de faire du repassage pour une commerçante qu'elle connaît, l'argument financier n'étant pas sa principale motivation. « Elle n'a pas vraiment le temps avec son métier alors que moi ça m'occupe. Au début, je ne tenais pas spécialement à ce qu'elle me paye, mais finalement

elle a insisté et j'ai accepté. Je le fais quand elle en a besoin, c'est variable, donc on ne compte pas la dessus pour compléter la retraite ».

E30 : Pour compléter ses revenus, elle expose quelques-unes de ses toiles lors de portes ouvertes, ou très récemment, à l'occasion d'une réception dans la mairie de sa commune. Elle peint aussi pour des amis. « Peindre, ça me fait travailler. En général je bloque au minimum une journée dans la semaine pour peindre. J'ai des commandes faites par des amis. Je ne vends pas mes tableaux cher, mais ça permet d'apporter un complément à ma retraite ».

E18 : Par ailleurs, ce travail procure à Jacques l'occasion de côtoyer des jeunes « Tant que je pourrai le faire, je le ferai. J'ai un contact avec des jeunes... si c'était avec des anciens j'entendrai tout le temps : « j'ai mal ici... ma propriété... » Avec les jeunes c'est plus sympa ».

E17 : Afin d'améliorer sa situation financière en apportant un complément à ses revenus, Anne-Marie garde une fille de neuf ans trois fois par semaine. Elle va la chercher à la sortie de l'école et l'aide à faire ses devoirs « C'est triste d'avoir à travailler alors que je suis à la retraite mais bon... ».

LE TEMPS DISPONIBLE EST MOBILISE POUR TROUVER LES MEILLEURS PRIX, PRIVILEGIER DES ACTIVITES MOINS ONEREUSES

Réduire ses dépenses, c'est ensuite prendre le temps de comparer les prix, d'aller au moins cher, tout en continuant à privilégier ses amis, ses relations.

E15 : Claudine préfère se rendre au marché de Versailles car il est moins cher que le marché de Sèvres « avant Sèvres c'était ouvrier. Mais depuis 20/25 ans y'a des bourgeois et des stars qui s'installent, donc le marché c'est pas très abordable ».

E35 : « Pour essayer de diminuer mes dépenses, j'ai commencé par faire une étude de marché auprès des différents organismes, les comparer, marchander, surtout par rapport à l'assurance auto ». Marie-Yvonne a tenté de trouver des solutions pour adapter son mode de vie à la baisse de ses revenus. « Je fais mes courses à Carrefour ce qui me permet de pouvoir comparer les prix. Les travaux dans l'appartement, j'ai pu les faire faire par des connaissances.

E38 : Pour s'adapter à la baisse de leurs revenus, le couple « coupe sur les loisirs. Les sorties avec les amis sont devenues plus exceptionnelles. Nous n'allons que très rarement voir des comédies musicales sur Paris, et nous privilégions les dîners à la maison ».

E42 : « Les sorties avec les amis ont encore lieu, mais elles sont moins fréquentes. Mes loisirs, aujourd'hui ont plus lieu sur mon quartier et à proximité de chez moi ».

E57 : Christine et Jean-Pierre privilégient les activités peu onéreuses. Ils passent les week-ends à se balader ou investissent aussi leur logement pour s'adonner à des activités telles que l'informatique, les mots croisés, ou encore la couture.

E20 : « Je ne suis pas trop dépensière... vous savez toute seule... Sauf quand je reçois des amis, j'achète du champagne et du bon vin pour des amis qui sont plus riches que moi ».

Mais c'est aussi exploiter les multiples possibilités qui permettent quand on a du temps libre d'avoir des activités moins coûteuses :

E47 : Françoise pratique également des activités sportives avec ses amies. « Etant donné que les moyens ne le permettent pas, on privilégie des activités peu coûteuses que l'on peut pratiquer ensemble, comme la piscine ».

E15 : Depuis quelques années, le prix de la vie augmentant et sa retraite restant stable, elle sent la baisse de son pouvoir d'achat. Elle coupe alors les dépenses sur ses sorties et sur la nourriture « ça va bien qu'en vieillissant on mange un peu moins... ». Bien qu'elle aime se rendre au cinéma, elle favorise les promenades en forêt qui ont l'avantage d'être gratuites.

E10 : Les revenus modestes de Françoise ne lui permettent pas de se rendre au cinéma ou au théâtre. Elle participe à de nombreuses activités gratuites

LES DEPLACEMENTS, QUE LES RETRAITES APPELLENT ENCORE « VACANCES », SONT PRIVILEGES, MAIS ADAPTES

Le temps disponible est aussi consacré à se déplacer, à voyager, à « prendre des vacances ». L'importance de ces mouvements a été soulignée par l'exploitation du questionnaire. Mais, si cette mobilité est conservée, voire accrue pour les plus fortunés, ses modalités évoluent pour réduire les coûts mais aussi donner une importance croissante au maintien des relations avec les enfants, surtout quand ceux-ci ont emménagé loin de la résidence de leurs parents. Une retraite considérée comme décente, est alors celle qui donne encore la liberté de partir, celle-ci étant souvent le corollaire d'une vie familiale et relationnelle riche.

E41 : Le maintien du niveau de revenu de Liliane lui permet de voyager, de rendre visite à ses amies et sa famille, « d'entretenir le réseau amical et familial ».

E20 : Une des raisons pour lesquelles ils n'ont pas souhaité investir dans une résidence secondaire est qu'ils souhaitaient pouvoir être mobiles « acheter pour aller en vacances toujours au même endroit, non merci ».

E18 : Les revenus supplémentaires apportés par le travail de Jacques sont investis dans les vacances et dans l'achat d'une nouvelle voiture : « si je travaillais pas à côté, on pourrait pas partir en vacances »

Certains ont l'envie et les moyens de parcourir le monde, mais ceux qui le font uniquement en touristes, ou envisagent des voyages très fréquents, sont relativement rares. Sauf chez les plus aisés, on ne part pas nécessairement tous les ans, ou alors moins longtemps et moins loin (voir tableau).

E27 : Le couple à toujours été passionné de voyages. Depuis une trentaine d'années, il sillonne le monde entier. (...) William a d'ailleurs consacré une partie de son salon, au rangement de ses 80 000 photos. (...) William envisageait son passage à la retraite comme l'occasion d'intensifier les voyages et les découvertes dans le monde entier. Pour pouvoir mettre en œuvre ses projets intensifs de voyage, il attend le passage à la retraite de sa femme. Elle travaille encore à l'hôpital. « Elle aurait pu partir à la retraite l'année dernière, mais elle ne veut pas s'arrêter. Elle aime trop son boulot. Ça ne nous empêche pas de partir en vacances, mais j'espère qu'une fois qu'elle sera à la retraite, nous serons très souvent partis. Il nous reste toute l'Afrique à faire ».

Ce besoin de conserver une grande mobilité, de partir, implique cependant, pour ceux pour lesquels la baisse des revenus a été sensible, une révision des comportements antérieurs pour stabiliser le coût de cette mobilité. Certains préfèrent partir moins et mieux.

E43 : Le couple effectue un voyage annuel à l'étranger, selon « les possibilités financières. Nous partons en pension complète avec l'hôtel, le restaurant. Les vacances ne doivent pas rimer avec le mot

contraintes. A notre âge, nous préférons partir moins souvent, mais nous faire plaisir sans nous soucier des détails ».

Mais la plupart recherchent des solutions moins coûteuses.

E38 « Quand nous travaillions, nous partions si possible en vacances à l'étranger. Aujourd'hui, nous privilégions les séjours en France. La retraite n'est pas vraiment l'occasion pour nous de faire des voyages exotiques, mais finalement, il y a plein de choses à voir en France ».

Le fait de pouvoir partir, n'importe quand, en basse saison est un avantage qui est systématiquement exploité par ceux qui auparavant voyageaient pendant leurs congés payés.

E35 : je voyage grâce aux bons plans sur internet, en partant au dernier moment ou en basse saison.

E37 : Josette reste connectée à internet afin d'obtenir par exemple les meilleurs tarifs pour le train pour aller voir son fils, au mois de mai, à Palavas où il réside.

Les voyages organisés par les mairies, les droits maintenus aux prestations d'un comité d'entreprise contribuent aussi à réduire le coût de ces « vacances ».

E39 : « Si nous ne partions pas avec le CE, je crois que nous ne partirions pas du tout, à l'étranger tout du moins ».

E15 : Elle aura également fait un voyage à Rome de six jours à Rome avec la mairie de Sèvres. Le voyage reste cher, autour de 1000 €.

Mais ces personnes dont certaines ont renoncé à acquérir ou conserver leur propre résidence secondaire, exploitent largement les possibilités d'hébergements chez des amis, dans de la famille, pour multiplier les séjours, parfois de longue durée, mais surtout conserver des relations.

Nombreux sont en effet, ceux qui ont des attaches, ou visitent des enfants ou relations, installées aux quatre coins de la France et du monde.

E34 : « Nous aurons plus de facilité à partir en basse saison. Pour les locations c'est vraiment avantageux. Outre la Grèce, nous avons la possibilité de rendre visite à ma famille en France. J'ai un frère dans l'Yonne, qui vit dans la maison familiale, des amis qui nous hébergent en Bretagne...la possibilité de partir ailleurs, tout en étant, soit hébergé temporairement, soit en trouvant une location bon marché, nous permet aussi d'envisager des vacances à moindre coût ».

E47 : « Les visites que je leur rends font office de vacances, de détente et d'évasion. Ce sont des lieux où je peux être hébergée sans trop dépenser. »

E54 : Le couple privilégie des vacances qualifiées de peu onéreuses. « Les vacances sont moins fréquentes, alors que nous bénéficions de plus de temps. Au lieu d'effectuer des voyages et de partir en location, on part en vacances dans la famille, surtout en Vendée. Alors du coup, on part quand les gens peuvent nous recevoir, et non plus quand on veut. L'avantage est financier, mais également pratique ».

Mais si l'on visite et se fait héberger par les enfants et les amis, cela implique, quand il ne s'agit pas d'une vaste maison de famille, une certaine discrétion.

Les logements des enfants ne sont pas tous assez spacieux pour ne pas gêner au bout de quelque temps.

E2 : Chez leur fille à Lyon, la maison est grande et ils logent dans une extension. Le couple passe moins de temps chez leur fille à Chambéry « c'est juste que son appartement n'est pas très grand, on ne reste qu'un jour ou deux ».

E18 : le manque d'espace dans l'appartement de leur fille rend les séjours relativement courts : « on reste 5-6 jours maximum ».

On peut être amené à louer quelque chose à côté pour rester plus longtemps sans faire peser sur sa famille ses contraintes financières.

E37 : A la naissance du bébé, [son fils] a trouvé une petite location pas chère.

Mais cet hébergement peut aussi être mieux vécu s'il peut donner lieu à des contreparties, comme recevoir quand les relations sont de passage à Paris, E23 : « même si c'est plus agréable d'aller chez eux (sous-entendu dans leur région) que de la faire venir chez nous (sous-entendu en Ile-de-France) », participer aux travaux dans les maisons, à l'entretien du jardin ou à la garde des enfants.

E27 : « C'est l'occasion de rendre visite à la famille, mais aussi de recevoir les enfants et les petits enfants pendant les vacances »

E50 : « Je vais donner des coups de main à mes amis qui, eux aussi, effectuent de petits travaux »

Seuls les plus fortunés utilisent leur aisance propre pour emmener leur famille en vacances.

E21 : Cette année, ils ont loué une grande maison en Ardèche pour accueillir toute la famille à tour de rôle.

E12 : ils prévoient d'amener leur petit fils en Egypte cette année : il est passionné par l'Egypte, on le fait cette année parce qu'après on ne pourra peut-être plus pour des raisons de santé.

Le tableau ci-dessous décrit la mobilité des personnes rencontrées, autour du point fixe que constitue leur logement social.

N° entretien *	Destination	Rythme et durée	Mode d'hébergement	Motif	catégorie
E6	Corrèze	5 à 6 mois par an	location d'un logement au RDC d'une maison dans un village		double résidence
E16a	Nice	tous les ans	Avion, appartement dont il est propriétaire	famille vient aussi à Nice	double résidence
E2	Milly la Forêt	Les week-ends et une partie des vacances	Mobil home dont ils sont propriétaires	Quitter un environnement déplaisant	résidence mobile
E8a	Bourgogne	Week-ends et 1 à 2 mois d'été, en diminution	caravane		résidence mobile
E27	projet d'intensifier les voyages, notamment Afrique	être "très souvent" partis			grand tourisme

E 32A	Pays chauds et iles, dernière destination Cuba	3 fois par an			<i>grand tourisme</i>
E 39a	Canada, Turquie, Venise, Corse	1 voyage par an	voyages de leur ancien comité d'entreprise		<i>grand tourisme</i>
E3a	Maroc	deux fois par an 15 jours		tourisme	<i>grand tourisme</i>
E5	Etats unis	deux semaines par an, n'y est plus allée depuis 4 ans			<i>grand tourisme</i>
E16b	Israël, capitales de l'Europe de l'est	tous les deux ans			<i>grand tourisme</i>
E25b	voyages, dernière destination : Guadeloupe	deux ou trois fois dans l'année		en compagnie de son ami	<i>grand tourisme</i>
E 37c	Angleterre	octobre		en compagnie d'une amie qui est aussi veuve	<i>grand tourisme</i>
E43	étranger	un voyage annuel	club des retraités, hôtel en pension complète		<i>grand tourisme</i>
E21a	Turquie, Thaïlande	un voyage par an, septembre			<i>grand tourisme</i>
E40a	Pologne	2 voyages		retrouver avec son fils les racines de la famille	<i>grand tourisme</i>
E 35	cures en thalasso	plusieurs fois dans l'année		seule ou avec une amie	<i>petit tourisme</i>
E40b	voyages, courts séjour, visites en France		organise par le club de retraité que M a présidé un an		<i>petit tourisme</i>
E 55a	sortie petits voyages, visites	tous les mois	sortie du comité d'entreprise		<i>petit tourisme</i>
E30b	France		Chambre d'hôte, résidences Leo Lagrange	y va seule, sympathise sur place	<i>petit tourisme</i>
E60	sortie petits voyages, visites		club de retraités		<i>petit tourisme</i>
E53b	Creuse, Normandie, midi	vacances		avec sa fille	<i>petit tourisme</i>
E53a	Massif central,		dans la famille		<i>maison de famille</i>
E31b	Anjou	deux fois par an	maison de famille	difficulté à s'y rendre lié à l'absence de voiture et de services de proximité	<i>maison de famille</i>
E34b	Yonne		maison familiale	visite frère	<i>maison de famille</i>

E37b	Sarthe	vacances d'été, fêtes et réunions familiales	maison de la mère dorénavant habitée par la sœur de Mme	vacances et visite à la famille	<i>maison de famille</i>
E48	Auvergne	vacances	dans la famille qui y réside		<i>maison de famille</i>
E 28	Vendée Corrèze		reçus dans la famille, maison prêtée au mois d'août par la famille		<i>maison de famille</i>
E21c	Ardèche	cette année	grande maison louée pour recevoir toute la famille		<i>vacances famille</i>
E46	Guadeloupe	pas tous les ans, trois mois		aux dates qui permettent aux enfants, petits-enfants de venir aussi	<i>vacances famille</i>
E 54	Vendée		dans la famille		<i>vacances famille</i>
E55b	Auvergne, Bretagne, sud		hébergement dans la famille		<i>vacances famille</i>
E61	Biarritz	quelques jours		famille installée près de Biarritz	<i>vacances famille</i>
E42	Tunisie	vacances amicales ou familiales		a renoncé à s'y installer définitivement	<i>vacances famille</i>
E32B	projet de voyage au canada			visite d'une amie	<i>visite amis</i>
E 41b	Aude	quand l'amie est là-bas	chez une amie qui réside alternativement dans l'Aude et à Paris	amie fréquentée régulièrement quand elle séjourne à Paris	<i>visite amis</i>
E49	Saint jean de luz			visite à un ancien élève devenu "un peu comme un fils"	<i>visite amis</i>
E8c	Jura	10 jours par an	chez des amis		<i>visite amis</i>
E24b	Provence		hébergement amis		<i>visite amis</i>
E 25a	"Tour de France de l'amitié"	deux mois	hébergement amis	entretenir les relations avec ses amis	<i>visite amis</i>
E33	Lille, Antibes	quelques jours		visite à des amis	<i>visite amis</i>
E34C	Bretagne		hébergement amis	visite amis	<i>visite amis</i>
E41a	Espagne	séjours peu fréquents de 15 jours	chez une amie		<i>visite amis</i>
E47	toute la France		hébergé chez des amis	vaste réseau amical	<i>visite amis</i>
E 50	Vendée		chez des amis	donner un coup de main pour les travaux	<i>visite amis</i>
E7	Thaïlande	cette année exceptionnellement	dans la maison du neveu	visite avec sa sœur du neveu qui vit là- bas	<i>visite famille</i>
E8b	Maroc	une fois par an		visite à la sœur de Mme	<i>visite famille</i>
E14	Sud de la France		prennent le TGV. N'ont plus de voiture	frère et sœur, fille vivant dans le sud	<i>visite famille</i>
E23	La Rochelle	de temps en temps	chez la sœur et le beau frère de M.	Plus agréable d'aller chez eux que de les faire venir chez nous	<i>visite famille</i>

E24a	Vendée, Landes, Bourgogne	trois périodes de vacance par an	chez des membres de la famille		<i>visite famille</i>
E34a	Grèce	tous les deux ans	1 semaine chez la famille, les 3 autres semaines en location	souhaitait acheter une maison/ ne pas imposer ses difficultés aux autres	<i>visite famille</i>
E30a	Nantes, Bordeaux	une ou deux fois par an, en passant	ne veut pas être un fardeau pour ses frères qui "ont leur vie"		<i>visite famille</i>
E 31a	Sud de la France	une ou deux fois par an	en Train,	visiter la belle-sœur de M.	<i>visite famille</i>
E32C	Sud de la France : Bordeaux, Montpellier, Toulon			visite au reste de la famille	<i>visite famille</i>
E36b	Haute-Savoie, Gard	trois fois par an	train	sœur et belle-sœur, auparavant voisines et très proches parties en province	<i>visite famille</i>
E38	Loiret	deux fois par mois		originaires du Loiret, belle-mère seule sur place à visiter régulièrement	<i>visite famille</i>
E39b	Sud-Ouest, Normandie			visite à la famille de Mme	<i>visite famille</i>
E40c	Nord de la France	tous les mois		visite à sa mère et occasion de voir son frère	<i>visite famille</i>
E51	Alpes	deux mois, plusieurs fois par an	dans la famille	ne souhaite pas s'installer pour ne pas dépendre de son fils, faute d'amies la bas	<i>visite famille</i>
E56	En province	rare week-ends	dans la famille	manque de moyens pour partir plus	<i>visite famille</i>
E1	Israël	2 fois par an, jusqu'à deux mois l'été	maison du fils	visite au fils	<i>visite enfants</i>
E3b	Lyon	trois fois par an	extension de la maison de la fille	visite à une de leurs filles	<i>visite enfants</i>
E3C	Chambéry	trois fois par an, un ou deux jours	dans le petit appartement de la fille	visite à une de leurs filles	<i>visite enfants</i>
E4	Martinique	n'y va plus pour raison de santé		visite à sa fille	<i>visite enfants</i>
E13	Martinique	projet pour cette année	son fils lui paye son billet	visite de son fils qui y vit depuis 3 ans, avec sa sœur	<i>visite enfants</i>
E 15	pas les moyens de partir			projet de voir son fils plus souvent	<i>visite enfants</i>
E 18a	Dijon	régulièrement		visite à sa fille aînée et ses enfants	<i>visite enfants</i>

E18b	Londres	avant Noël		filles cadettes installées à Londres avec sa famille	visite enfants
E21b	Ile de la Réunion	cette année		filles installées à la Réunion	visite enfants
E25c	Thaïlande	un an sur deux	son fils vient chez elle un an sur deux	visite à son fils qui habite la Thaïlande depuis 10 ans avec sa famille	visite enfants
E36a	Mont Saint Michel	fréquemment	dans la ferme de la fille aînée	aller voir la fille qui n'a pas de vacances pour venir	visite enfants
E37a	Palavas les flots		bateau du fils et petite location bon marché	visite au fils	visite enfants
E52	Angoulême	rarement, à Noël	chez son fils	difficultés à se déplacer	visite enfants
E26	ne part plus en vacances depuis longtemps				

*Les entretiens dont les numéros sont supérieurs à 41 ont été effectués auprès de "retraités stables ne disposant pas a priori de marges de manœuvre particulières"

UNE OU DEUX PIÈCES EN PLUS, QUI SONT INÉGALEMENT UTILISÉES, MAIS UNANIMEMENT APPRÉCIÉES

Les ménages rencontrés bénéficient presque tous, qu'ils aient été inscrits ou non dans la catégorie de ceux qui disposent de « marges de manœuvre particulières », d'une à deux pièces en plus. Cette similitude des situations entre le groupe de « retraités stables disposant de marges de manœuvre particulières » et le groupe test a déjà été soulignée et expliquée précédemment, par l'évolution de la situation des ménages du groupe test depuis la date de mobilisation des fichiers. On ne saurait donc comparer les usages de groupes de population disposant de conditions de logement différentes. On ne peut qu'analyser l'usage que ces ménages font de l'aisance spatiale, plus ou moins grande dont ils disposent et qu'ils peuvent conserver, sans que cela ne pèse de manière sensible sur leur budget (voir supra).

QUITTER UN LOGEMENT TROP VASTE PRÉSENTE PLUS D'INCONVÉNIENTS QUE D'AVANTAGES

Rares sont en effet ceux, qui ont pensé, un temps, prendre un logement plus petit, et persistent dans leur projet. En effet, renoncer à cette aisance spatiale présente plus d'inconvénients « les appartements aujourd'hui sont tellement petits (E24) » que d'avantages : payer quasiment le même prix « On paye pas cher de loyer, à 380€ même un studio me coûterait plus cher [elle occupe un F4] (E12) » et être obligé de renoncer à ses meubles, de recommencer des travaux d'amélioration ou de décoration.

E24 : Très bricoleur René a entretenu son appartement, fait les travaux nécessaires. Le couple n'envisage pas de devoir faire à nouveau des travaux de rénovation dans un autre logement « On l'a eu neuf cet appartement On a fait les travaux au fur et à mesure, aujourd'hui il est comme au premier jour » Même s'ils envisageaient de s'installer « dans une petite maison pour retraités, avec tout à proximité et pour un prix raisonnable », une des principales craintes énoncées par René concerne la taille des logements et la possibilité pour celui-ci d'accueillir les meubles que le couple possède. En effet, le logement actuel est vaste, et René a investi dans des meubles très imposants. Il en a même

fabriqué lui-même, comme ceux des chambres. « Comment ferait-on si nous devons déménager ? On serait obligés de se séparer de nos meubles parce qu'ils ne rentreraient pas dans le nouveau logement...les appartements d'aujourd'hui sont tellement petits, je ne veux pas me séparer de mes meubles ».

E8 : Il fait part de son inquiétude quant à un éventuel déménagement qui entraînerait « certainement la vente de mes livres que je ne pourrai pas stocker ailleurs. Je ne veux pas m'en séparer, tout comme j'aurai du mal à me séparer de mes meubles [faits sur mesure pour l'appartement, dessinés par M.], si je dois me retrouver dans un autre appartement plus petit et aussi cher ».

Quelques-uns seraient pourtant prêts à renoncer à leur grand logement pour réduire les contraintes qui, l'âge venant, pèsent dorénavant sur leur qualité de vie. Trois raisons les conduisent à envisager cette possibilité :

- Trop de ménage, trop de charges.

E10 : Le ménage d'un quatre-pièces devient difficile, le logement est très propre mais Françoise désirerait être mutée dans un deux-pièces. Cependant elle souhaite rester dans son quartier et les deux-pièces sont rares. « Je quitterai ce logement contrainte et forcée par mon état de santé ».

E8 : Pour faire des économies, le couple ne chauffe pas les deux chambres lorsqu'elles sont vides en hiver.

- Un environnement qui s'est dégradé :

E9 : Yves a fait une demande de mutation qu'il renouvelle tous les ans pour échanger son appartement dans le 19ème contre un appartement dans le 12ème « venez à 1 heure du matin et vous comprendrez pourquoi » (bandes de jeunes, état des parties communes de son immeuble).

- Une accessibilité qui devient pénible :

E11 : Bien que les escaliers ne lui posent pas de problème aujourd'hui, elle est consciente qu'un jour, ils finiront par être difficiles à monter. Elle envisage de faire une demande de mutation à ce moment là.

Mais comme on l'a vu précédemment, leurs exigences concernant le logement souhaité sont telles (même quartier ou résidence, logement neuf...), que leur projet n'a que peu de chances d'aboutir.

E13 : Les cinq-pièces sont difficiles à entretenir et certaines chambres sont vides. Cependant, Jacqueline refuse formellement de changer de quartier.

E21 : ils font alors une demande de logement plus petit aux 3F. Leur seule condition était de rester dans leur résidence.

E33 : « L'appartement ne me plaît plus, il a besoin d'être rafraîchi. J'aimerais quelque chose de plus petit, plus douillet et coquet. J'ai fait des demandes à la mairie. J'aimerais qu'on me propose un logement neuf et au loyer modéré sur Choisy ou sur Thiais. Pour le moment j'attends ».

En conséquence, ils restent, et comme ceux qui n'ont jamais envisagé de partir, cherchent à tirer le meilleur parti de la surface dont ils disposent. « ... permettant de faire tenir 50 ans d'une vie dans 63 mètres carrés » (E28).

LES PIÈCES DISPONIBLES AUTORISENT DES USAGES OU DES PROJETS, QU'UN ESPACE COMPTE RENDRAIT SI CE N'EST IMPOSSIBLE DU MOINS PLUS DIFFICILE

L'USAGE D'UN APPARTEMENT SPACIEUX EST GÉNÉRALEMENT JUSTIFIÉ PAR L'ACCUEIL ET LA GARDE DES PETITS-ENFANTS

La plupart des « retraités stables disposant de marges de manœuvre particulières » ont tout ou partie de leurs petits-enfants à proximité. La place additionnelle dont ils disposent leur est largement consacrée.

E1 : « Ici, on a 100 m² et on est que deux. Mais on a besoin de cet espace pour les petits-enfants ».

Ceux qui n'en disposent pas le regrettent : « mon appartement est un peu petit pour accueillir mes petits-enfants, c'est pour cela que je vais chez ma fille » (E42 -loge dans un T1)

Cette place, dédiée aux petits-enfants, permet de les garder et/ou de le héberger régulièrement, y compris pour des périodes un peu longues.

E1 : Les chambres libres dans l'appartement sont régulièrement occupées par un des petits-enfants, voire même plusieurs lorsque la mère part en voyage d'affaires. Leur séjour peut durer jusqu'à une semaine.

E47 : Elle assure la garde de ses petits-enfants dès les sorties d'école et durant certaines vacances scolaires.

Une chambre, parfois deux ont souvent été aménagées spécialement à cet effet. Cela a parfois conduit à adapter aussi l'organisation du reste de l'appartement :

E41 : La chambre supplémentaire contient un lit, des jouets, une bibliothèque et un petit bureau, pour permettre à l'aînée de faire ses devoirs. La pièce attenante au salon contient quant à elle l'ordinateur « qui reste sous contrôle, quand les enfants décident de passer un peu de temps dessus ».

E21 : Les deux chambres libres sont donc régulièrement occupées par les petits-enfants. La première chambre est composée d'un lit double et d'un lit une place et est en quelque sorte adaptée aux petits-enfants les plus jeunes puisque c'est là que se trouvent les jouets. La deuxième chambre est composée d'un lit double et comporte une télévision avec des jeux vidéo. Les petits-enfants de plus de neuf ans vont généralement dans cette chambre. Les deux chambres servent aux adultes si nécessaire, que ce soit pour leurs enfants ou pour des amis de passage à Paris. L'appartement a été refait il y a cinq ans, le salon est rempli de photos de mariage de leurs enfants et de photos des petits-enfants.

E57 : Jean-Pierre a anticipé l'arrivée de sa petite-fille, et a profité du temps dont il disposait pour « faire quelques petits travaux dans une des chambres, pour pouvoir bien accueillir la petite. Elle passe beaucoup de temps ici, il fallait donc faire une chambre dans laquelle elle serait bien ».

E8 : La disposition de leur appartement a été modifiée depuis le départ de leurs fils. Une des deux chambres libres est devenue une chambre d'enfant. Ils y ont installé un lit superposé (avant il y avait un lit simple). La chambre est colorée. Bien que les jouets ne soient pas visibles au premier regard, ils sont très nombreux et occupent toutes les étagères du placard de la chambre. La deuxième chambre est composée d'un canapé-lit et d'une table de couture. Julia y range également sa table à repasser. Bien que cette chambre soit davantage utilisée par Julia pour coudre (elle fait des tapisseries) que par ses petits-enfants, des jouets sont entassés dans un carton.

Cet espace disponible permet de recevoir ces petits-enfants dans de bonnes conditions tant pour les grands parents que pour le bien-être des enfants. S'instaure ainsi un échange de services entre les parents et les enfants : leur permettre de travailler à deux, les soulager d'une partie de leur obligations, en contrepartie du « bonheur » de voir ses petits-enfants et enfants fréquemment.

E56 : « C'est très pratique pour eux, et puis nous, c'est un bonheur de passer du temps avec nos petits-enfants. Il nous arrive de les garder le week-end, ils sont bien chez papi et mamie, ils ont de la place, des jeux.

E57 : « La maman ayant repris le travail, je garde la petite maintenant. Ils la déposent le matin et je m'en occupe tous les jours. C'est vraiment le bonheur pour moi, et pour mon fils et ma belle-fille c'est vraiment pratique et économique ». Les activités du couple tournent principalement depuis quelques mois autour de leur petite-fille. (...)

E54 : « Parfois nous les gardons chez mon fils, parfois à la maison. C'est un peu moins pratique parce que c'est plus petit que chez mon fils, mais ça va quand même. Ils ont une pièce pour eux où ils peuvent jouer, dormir. »

Cet espace dédié peut avoir été réaménagé à cet effet (cf. supra) mais peut aussi avoir été laissé plus ou moins en l'état, et adapté :

E11 : Ses petits-enfants viennent généralement dormir chez elle le mardi soir. L'aîné dort dans l'ancienne chambre de sa mère : « il aime bien aller dans la chambre du fond avec le lit deux places et le bureau de sa mère ». Le cadet est encore dans un lit pour enfant qui se trouve dans la chambre de Françoise. La deuxième chambre de libre sert de salle de jeux. Elle comporte un canapé-lit et est pleine de jouets et de peluches.

E17 : Bien que la disposition de la chambre de sa fille n'ait pas bougé (les armoires, le lit double, la commode avec la télévision sont restés à la même place), le contenu de la chambre a été adapté à la fillette de six ans. Des peluches et des poupées sont posées sur le lit, et un tas de jouets d'enfants est dans un coin de la chambre. « elle aime bien dormir dans l'ancien lit de sa maman... ».

Ceux qui disposent de moins de place et ont des relations plus épisodiques avec leurs petits-enfants s'accommodent autrement. Ils occupent la pièce en plus pour leur usage et s'adaptent quand les petits-enfants viennent, en les logeant dans cette pièce ou sur un canapé-lit au salon.

PERMETTRE AUX MEMBRES DE LA FAMILLE DE REVENIR

Mais cette place en plus permet aussi de garantir un logement à sa famille, en tant que de besoin. C'est une sécurité.

Cette place en plus est aussi disponible pour loger les enfants adultes à un temps de leur vie, régulièrement, ou plus durablement, de leur permettre de « rentrer chez leurs parents ».

E40 : David occupait un appartement à quelques kilomètres du domicile de ses parents depuis dix ans. (...). Suite à quelques problèmes avec une femme, il est revenu vivre chez nous depuis le mois de juillet 2008. De cette façon, nous avons pu veiller sur lui. Nous sommes en train d'essayer de revendre son appartement, pour qu'il puisse retourner vivre seul.

E13 : Il est arrivé que la fille aînée de Jacqueline loge dans cette chambre quelques temps après une rupture amoureuse : « elle m'a appelé et je lui ai dit : prends ton sac et ramène-toi à la maison ».

E3 : Les filles de Jean-Claude ne vivent pas à proximité : une vit à Chambéry, une vit à Lyon et une vit au Maroc. « Les trois ont voulu quitter Paris, elles ne se voyaient pas mariées avec des enfants à Paris ». Celle vivant au Maroc revient en France tous les mois pendant une semaine pour des raisons professionnelles. Elle reste alors dans la maison familiale. Les deux autres filles ont également l'habitude de venir rendre visite à leurs parents avec leurs enfants. Au-delà de la fonction d'accueil temporaire, l'espace disponible dans le logement possède un aspect rassurant pour les parents : « Au moindre problème, les filles peuvent revenir ici ».

E12 : La fille de Danielle vivait avec son mari et son premier enfant dans un logement insalubre. Leurs revenus modestes ne leur permettaient pas de déménager. Lorsque le deuxième enfant est né, il souffrait de problèmes d'asthme, notamment dus à l'humidité de l'appartement. Le couple décide de s'installer provisoirement chez Danielle et son mari. Ils occupaient une chambre et les enfants occupaient une deuxième chambre.

Elle offre aussi l'opportunité aux petits-enfants une fois grands ou à d'autres membres de la famille, de revenir faire ou finir leurs études à Paris.

E3 : Jean-Claude et sa femme ont neuf petits-enfants dont les plus âgés ont dix-huit-vingt ans. Le plus âgé est à l'université à Chambéry mais envisage de faire son master à Paris. Il logerait alors chez ses grands-parents. Le deuxième poursuit des études supérieures et envisage d'étudier à l'étranger. Mais il n'est pas exclu qu'il passe une année à Paris pour valider son diplôme. L'hébergement des petits-enfants dans le cadre de leurs études dans le logement des grands-parents est donc fortement possible.

E12 : Aujourd'hui, Danielle héberge son neveu, étudiant à Paris, dont les parents vivent au Maroc. Depuis deux ans, le neveu de Danielle vit dans le logement. Il est étudiant à la faculté d'Orsay. Après avoir passé deux années dans une chambre universitaire du CROUS, son neveu a préféré vivre avec eux « c'est une question de confort ». Il a sa propre chambre, chambre typique d'étudiant avec un lit simple, un placard, une télévision et un bureau. La chambre n'est pas décorée. Lors de la visite, le sac de cours du neveu se trouve sur le lit. Il est prévu qu'il vive avec eux encore deux-trois ans. Il prend une navette pour se rendre à l'université. Danielle est heureuse d'héberger son neveu : « Pour nous c'est bien qu'il soit là, ça fait quelqu'un avec nous. C'est agréable. C'est mieux que d'être là tous les deux comme deux vieux cochons ».

Disposer d'une chambre en plus permet aussi d'envisager de prendre chez soi sa vieille maman si elle est seule et en difficulté pour rester chez elle :

E22 : Auparavant, la chambre vacante était utilisée pour accueillir la mère de Françoise qui est maintenant décédée.

E38 : Abel et sa femme envisagent également de pouvoir accueillir la mère de cette dernière à leur domicile, dans le cas où son état de santé ne lui permettrait plus de rester vivre, seule à son domicile.

E35 : Marie-Yvonne envisage d'accueillir sa mère, âgée de 88 ans, qui vit seule à Paris, lorsque celle-ci ne pourra plus rester à son domicile. « Elle est encore indépendante, même si elle a besoin d'une aide à domicile. La coiffeuse se déplace chez elle, le kiné aussi. J'ai de très bons rapports avec ma mère, mais tant qu'elle a sa tête et qu'elle peut se débrouiller, elle reste à Paris. Je vais la voir tous les quinze jours. J'envisage de la prendre chez moi quand ça n'ira plus. Elle finira ses jours chez moi. Mes sœurs et moi ne voulons pas la mettre en maison de retraite. Ma sœur, qui est retraitée, mais ancienne infirmière, pourra être là et veiller sur elle. L'appartement que j'ai, et c'est envisagé depuis longtemps, permettra de recevoir maman, quand ça n'ira plus. La pièce peut accueillir un lit médicalisé.

Mais cette parentèle peut être moins présente qu'espérée... Le fait de lui réserver de la place, de faire cette offre de service, concrétise alors cette espérance.

E32 : Claude a dix petits-enfants. Elle accueille ceux qui résident à Bordeaux environ deux fois par an. Le logement dispose d'une pièce consacrée aux enfants (un lit superposé et un matelas glissé dessous, quelques jeux de société, et du matériel à dessin).

E18 : Les enfants viendront passer Noël chez leurs parents. Les pièces sont alors occupées au maximum : « quand tout le monde revient, on est content d'avoir de la place pour les accueillir... ». Les deux chambres disponibles ont été aménagées en chambre d'amis. Elles ont été décorées de manière sobre lors des travaux, ne servant pas pour les enfants pour l'instant – leur fils vient d'avoir un bébé qui pourrait être plus présent que les autres petits-enfants du fait de sa proximité géographique.

E36 : Sa petite-fille, âgée de vingt ans, envisageait de venir faire ses études à Paris. Renée attendait ce moment avec impatience. « J'aurais tellement voulu qu'elle vienne. Je suis très proche d'elle. Nous sommes assez fusionnelles ». La pièce adjacente au salon, qui permettait jusqu'alors l'accueil temporaire des membres de sa famille, serait devenue une pièce de vie pour sa petite-fille. « Malheureusement elle n'est pas venue, et elle s'est installée avec son copain à Caen ». L'arrivée de sa petite-fille en région parisienne « était la dernière chose qui me retenait ici ».

Plus largement, cette place en plus offre la possibilité, sans que cela soit une contrainte forte, de rendre service durablement à ses enfants et petits-enfants, et de le faire dans des conditions de confort telles, qu'ils auraient bien mauvaise grâce de refuser cette aide, s'ils étaient en mesure de le faire :

E45 : Le fait que l'appartement dispose de trois chambres, permet à la famille de « vivre ensemble, sans trop se marcher sur les pieds ».

E2 : Aujourd'hui, Julien vit avec sa femme, ses deux filles, qui ont quarante-et-un et quarante-deux ans, et ses deux petits-enfants âgés de quinze et seize ans. Une de ses filles est vendeuse à Paris, la seconde est au chômage. Si la cadette n'a jamais quitté le foyer familial, l'aînée est partie vivre à Paris pendant quelques années. Suite à son divorce, et pour des raisons économiques, elle revient vivre chez ses parents avec ses deux enfants âgés de cinq-six ans à l'époque.

LES RETRAITES PRENNENT AUSSI LEURS AISES DANS L'ESPACE LIBRE PAR LEURS ENFANTS, MAIS SANS NEGLIGER LA RECEPTION DE LA FAMILLE OU DES AMIS

Les « retraités stables disposant de marges de manœuvre particulières » ne se contentent pas de détacher une partie de leur appartement au profit de leurs petits-enfants ou enfants. Ils réorganisent aussi leur espace pour y prendre leurs propres aises.

E14 : A l'époque, le salon faisait également office de salle-à-manger et comprenait une table et une commode en plus. « Au salon, on pouvait pas bouger ». Ces meubles ont été transférés dans une des chambres libérées par les enfants, qui sert aujourd'hui de salle-à-manger. Les photos de familles sont exposées dans cette pièce.

E15 : Lorsque ses deux fils ont quitté le foyer, Claudine a laissé le salon pour s'installer dans une des deux chambres. L'autre chambre sert de chambre d'amis et comporte un canapé-lit et une table avec un ordinateur. Le renforcement du salon est aménagé en coin salle-à-manger. Le coin salon se compose d'un canapé et d'une télévision et est rempli de photos de ses enfants et petits-enfants.

C'est l'occasion de rendre les pièces de réception plus agréables, plus spacieuses, moins encombrées, de distinguer salon et salle-à-manger/salon et bureau/bibliothèque.

E14 : La deuxième chambre libérée a été aménagée en chambre d'amis avec un bureau. La décoration est neutre. En réalité, la pièce est devenue la chambre de Jean-François. « Vous savez, avec l'âge, on préfère faire chambre à part ». Lorsque les petits-enfants restent dormir, Lucienne leur laisse sa chambre et s'installe provisoirement au salon.

E20 : Suite au départ de sa fille, Christiane décide de transformer sa chambre en petit salon. La pièce est étroite mais permet de contenir un petit canapé ainsi qu'une table basse et une télévision. Ainsi, la grande pièce sert exclusivement de salle-à-manger pour ses invités. Lorsque Christiane reçoit sa nièce, elle dort dans sa chambre qui est composée de deux lits simples.

E58 : Claudine a investi la pièce supplémentaire pour la transformer en bureau. Elle a pu y installer son ordinateur et sa bibliothèque.

E59 : « Nous lisons, ma femme fait beaucoup de couture, moi je passe du temps sur l'ordinateur. Voilà, les journées passent vite et on ne s'ennuie pas, il y a toujours quelque chose à faire ». L'espace supplémentaire que leur offre leur logement est investi en bureau/bibliothèque.

Mais c'est aussi l'occasion pour ceux qui sont en couple de donner plus d'indépendance à chacun des membres du couple.

- Certains profitent de cette aisance pour faire chambre à part, par choix ou du fait des problèmes de santé de l'un d'eux.

E13 : Le mari occupe une des anciennes chambres des enfants. Il dort dans un lit médicalisé. La pièce adjacente au salon a été transformée en salle-à-manger et Jacqueline dort dans une chambre à part « mon mari est incontinent et ça ne sent pas bon... ». La chambre restante est transformée en chambre d'amis.

Ils en profitent aussi pour faire « salon à part », Madame bénéficiant dorénavant de « sa » pièce, à la fois lingerie et atelier de couture, mais aussi pièce où l'on peut s'isoler pour lire sans supporter la télévision.

E61 : Une fois l'appartement refait, le couple a investi la pièce supplémentaire libre afin d'y installer une pièce bureau et bibliothèque. « Ça permet à ma femme de vaquer à ses occupations pendant que je regarde la télé ».

E22 : Cette chambre est le « boudoir » de Françoise. Elle y fait son repassage (la planche à repasser se trouve derrière la porte) en regardant la télévision. Françoise vient dans cette pièce lorsque son mari regarde les matchs de foot et qu'elle préfère regarder un film. Des photos de ses parents se trouvent sur la commode.

E45 : La femme d'Alberto aime la broderie et le tricot. Alberto a d'ailleurs rénové une pièce de façon à ce que sa femme puisse y installer son matériel de couture. « C'est toujours pratique et utile à tout le monde de faire des ourlets ».

E23 : Elle se sert de la chambre supplémentaire pour y installer « de quoi faire du tricot et du crochet. J'ai aussi installé une chaîne HiFi et une table à repasser, pour pouvoir faire ce que j'ai à faire et ne pas déranger Michel quand il est devant la télé ».

Ceux qui sont seuls trouvent l'occasion de satisfaire leur passion, souvent encombrante, sans contrainte de place. Ils sont collectionneur, peintre, écrivain, photographe amateur ...

- Les collectionneurs

E27 : William a consacré une partie de son salon, au rangement de ses 80 000 photos. « J'adore la photo. Je fais aussi des films, et c'est un ami à moi qui fait les montages ».

E7 : c'est un passionné de géologie. Une des chambres libres lui sert à entreposer sa collection, qui est également très présente dans le salon (qui ne contient pas de photos de famille). Avec ses médailles de pêche, et de foot (il était semi-professionnel jusqu'en 1967) les minéraux occupent tout l'espace disponible sur ses commodes et sur la bibliothèque.

- Les peintres

E30 : La chambre disponible sert à entreposer le matériel de peinture. Elle contient également un lit, qui permet à Edvina de recevoir son frère et les enfants, lorsqu'ils sont de passage. (...) Cette même pièce fait également office de bureau. L'atelier de peinture à pris place dans le salon. « Je préfère travailler avec la lumière du salon et une ambiance musicale. Et puis c'est plus grand que la chambre, surtout depuis que j'ai remplacé le canapé par deux fauteuils ».

E31 : La pièce adjacente au salon, qui était la chambre de son fils, accueille une table à dessin que Jean-François tient de son père. De nombreuses aquarelles sont accrochées au mur. Jean-François les réalise à partir de photos mais aussi au fil des voyages et des découvertes qu'il a pu faire. « La Loire reste ma principale source d'inspiration, j'y suis très attaché ».

E19 : Rosa peint beaucoup mais ne vend pas, les toiles s'accumulent dans son appartement : elles remplissent l'entrée et les couloirs qui sont très larges. Elle transforme la chambre de libre en atelier de peinture. Bien que cette pièce comporte un canapé-lit, elle ne convient pas vraiment à des invités à cause de l'odeur de la peinture. Lorsque Rosa doit accueillir de la famille venant du Chili, elle laisse sa chambre et dort dans le canapé-lit du salon. (...) Elle souhaiterait déménager dans Paris, dans un quartier plus calme [elle habite le 1^{er} arrondissement] mais n'a jamais envisagé de quitter le parc social « il me serait impossible de louer un atelier, ici j'ai la place pour peindre ».

- Les intellectuels

E16 : L'appartement de trois-pièces de Samuel est rempli de livres, que se soit sur les étagères, sur le canapé, sur la table du salon ou dans la deuxième chambre qui lui sert de bureau. Cette chambre comporte un bureau avec un ordinateur et de nombreuses piles de livres. C'est dans cette pièce que Samuel fait ses recherches pour sa thèse. Le canapé du salon n'est pas un canapé-lit. (...) Samuel n'héberge personne, sa famille étant à proximité.

E49 : Au sein de son logement, Francis dispose d'une pièce en plus qui lui permet de ranger sa collection de 1800 livres. Cette pièce fait également office de bureau. Il y passe beaucoup de temps pour s'adonner à une de ses passions : l'écriture.

Dans quelques rares cas, la pièce en plus reste d'un usage plus indéterminé, le séchoir à linge y côtoyant le canapé-lit et des rangements.

E35 : L'appartement dispose d'une pièce supplémentaire dans laquelle se trouvent l'ordinateur, la table à repasser et un canapé-lit qui permet de recevoir les amis et la famille.

E37 : La chambre de son fils fait office de chambre d'amis, et lui permet par ailleurs de disposer une table à repasser et un séchoir à linge. « Le linge ne sèche pas bien sur le balcon l'hiver ».

Mais cette prise de possession personnelle de l'espace n'est pas exclusive : les pièces personnelles sont aussi des salons, des chambres d'amis. Il importe de pouvoir recevoir, régulièrement ou en tant que de besoin, les

membres de la famille ou des relations, et de le faire bien. Si la place est insuffisante, on peut toujours coucher dans le salon.

E34 : « finalement, il nous sert bien, ce lit-armoire ».

E5 : Maria accueille souvent ses parents, elle dispose de la place et son appartement est central. Une de ses sœurs habite dans le 11ème et un frère dans le 2ème. Le reste de la fratrie se trouve en banlieue. Maria est donc entourée, elle rencontre un membre de la fratrie au minimum une fois par semaine.

E28 : La chambre disponible sert à recevoir les sœurs et frères de Francine, qui habitent dans le Nord-Pas-de-Calais, lorsqu'ils sont de passage en région parisienne. Le coin salon est composé de deux fauteuils et ne permet donc pas de « coucher les invités lorsqu'ils nous rendent visite. C'est pour ça que l'on a gardé la chambre d'amis »

E29 : La chambre en plus est constituée de deux lits, et d'un matelas supplémentaire qui est glissé sous l'un d'eux. La pièce comporte également des rangements dans lesquels on retrouve des jouets d'enfants. Le canapé du salon accueille le plus souvent les couples, lorsque les frères et sœurs de Robert, originaires d'Arcachon sont de passage en région parisienne.

E61 : La seconde pièce fait office de chambre d'amis, et permet d'héberger la famille du couple, qui vit en grande partie dans le sud-ouest de la France. « Ils ne viennent pas très souvent nous rendre visite, mais au moins, on a ce qu'il faut pour les accueillir ».

**TABLEAU RESUME DE L'USAGE QUE FONT LES MENAGES RENCONTRES
DE LA OU LES PIECES EN PLUS DONT ILS DISPOSENT.**

N° entretien	nb pièces	nb occup.	nombre de pièces en +	travaux d'embellissement	utilisation plus 1	pièces en plus 2	utilisation plus 3	durée des séjours hébergés	des	catégorie	commentaire
5	3	1	1		accueillir les parents et le fils de Mme			quand ils viennent en visite en France	en	accueil de la famille	
28	3	2	1	a refait l'appart. lui même	chambre d'amis, accueil de la famille qui habite le Nord			de temps en temps	en	accueil de la famille	meubles importants
35	3	1	1		bureau, chambre d'amis. Projet d'accueillir la mère de madame pour la fin de ses jours					accueil de la famille	la chambre pourra accueillir un lit médicalisé".
38	3	2	1		chambre d'amis, possibilité d'accueillir la mère quand elle ne pourra pas rester chez elle					accueil de la famille	
46	3	2	1		?			reçoit beaucoup sa famille, qui passe dans la journée quand elle a envie.		accueil de la famille	
13	5	2	3		salle à manger	chambre de Mme ou des petits enfants	chambre d'amis	de temps en temps	en	chambre part, double séjour	suite à la maladie de M. Mme fait chambre à part
14	4	2	2		salle à manger	bureau, chambre de Monsieur				chambre part, double séjour	meubles imposants issus de leur ancienne maison
15	3	1	1		salon					double séjour	auparavant Mme dormait dans le séjour sur un canapé lit
20	3	1	1		salon			a reçu régulièrement sa petite fille jusqu'à ses 15 ans		double séjour	
54	3	2	1		garde ses enfants					garde des petits enfants	constate que chez son fils c'est moins pratique parce que l'appartement est plus petit
24	4	2	2	ont régulièrement entretenu	salle de jeux et hébergement occasionnel des petits enfants			accueil régulier, mercredi, vacances,		garde des petits enfants	meubles très imposants

				et refait l'appart.				hébergement occasionnel
21	5	2	2	appartement refait à 5 ans	chambre des grands enfants et amis	chambre des petits enfants et amis	salon	garde des petits enfants
27	4	2	2		pièce des petits enfants et rangements	idem		mercredi, une fois par semaine garde des petits enfants
41	3	1	1		chambre des petits enfants			hébergement des petits enfants
29	3	2	1		chambre des petits enfants les plus petits			le couples de la famille, de passage, couchent sur le canapé du séjour hébergement des petits enfants
1	4	2	2		petits enfants quand la maman part en voyages d'affaires	idem		régulièrement pour une durée qui peut aller jusqu'à une semaine hébergement des petits enfants
6	4	3	1		chambre commandée, utilisée pour la sieste du petit fils			le mercredi, quand il est malade, pendant les congés scolaires hébergement des petits enfants
10	4	1	2	oui, refait une pièce tous les Deux ans	chambre des petits enfants les plus petits	chambre des petits enfants les plus grands		régulièrement vacances scolaires, grèves des professeurs hébergement des petits enfants
17	3	1	1		chambre de la petite fille			hébergement des petits enfants
39	3	2	0	nombreux travaux de décoration (parquet...)	chambre des petits enfants et stockage d'affaires de leur fille			hébergement des petits enfants
8	4	2	2	oui, mais ont arrêté récemment	chambre d'enfant avec lits superposés (avant lit simple)	pièce pour le linge (repassage, couture, tapisserie) et chambre d'amis		hébergement des petits enfants pièce de Mme ont une maison au Portugal où ils vont aller habiter

3	4	2	2	accueil de ses 9 petits enfants, projet d'héberger les deux ainés pendant la fin de leurs études supérieures si elles se passent à Paris	idem			hébergement des petits enfants logement étudiant ainés des petits enfants	
11	4	1	2	chambre de l'ainé des petits enfants Chambre d'amis pour sa sœur	chambre d'ami pour son beau frère		pour dormir le mardi soir et le mercredi	hébergement des petits enfants accueil de la famille	la sœur et le beau frère font chambre à part (ronflements)
32	5	1	3	pièce des petits enfants	deux vélos ?		accueil des petits enfants 2 fois /an	hébergement des petits enfants, inutilisé	a demandé un trois pièces
9	4	2	2	rien	rien			inutilisé	
18	4	2	2	oui, ils refont l'appart. pièce par pièce en fonction du budget	chambre d'amis	chambre d'amis	aucun	inutilisé	espèrent voir souvent leur nouveau petit fils dont les parents habitent à proximité
12b	4	3	2	logement occupé pendant deux ans par la famille de la fille de madame (couple + deux enfants)	idem		toute l'année pendant deux ans	logement de la famille double résidence	vivaient 3/4 jours par semaine dans le château qu'ils gardaient
40	4	3	2	filis revenu chez ses parents le temps de la vente de son appartement	chambre d'amis, bureau, stockage des affaires du fils dans la chambre d'amis, bureau			logement d'un enfant adulte	
34	4	3	1	pièce de Mme bricolage, couture, tapisserie				logement d'un enfant adulte pièce de madame	le fils adulte, handicapé, est revenu habiter chez ses parents, l'appart. est encombré par ses meubles. La chambre du couple est dégradée par un dégât des eaux est en travaux. Ils couchent dans le salon

45	4	3	1	tout rénové	pièce de madame (couture) héberge son neveu, étudiant à Paris, dont les parents vivent au Maroc	chambre de la fille qui est étudiante		toute l'année pendant la durée de ses études	logement étudiant de la fille logement étudiant, double séjour	"vivre ensemble sans se marcher sur les pieds" pensent louer ensuite une chambre à un étudiant
12a		3	2			salle à manger				
16	3	1	1		bureau, salle d'études				loisir	possède un studio à Nice
19	3	1	1		atelier de peinture				loisir	
25	3	1	1		bureau bibliothèque				loisir	
30	3	1	1		stockage du matériel de peinture et chambre d'amis occasionnelle			quand de la famille est de passage	loisir	madame peint dans le séjour
31	4	2	2		atelier de peinture	?			loisir	M. est hémiparétique et passe beaucoup de temps chez lui
49	3	1	1	décoré l'appartement avec des meubles sur mesure	bureau bibliothèque (1800 livres)				loisir	
59	4	2	2		couture	bureau bibliothèque			loisir	
26	4	2	2		salon, galerie d'exposition	atelier de peinture			loisir	
36	3	1	1		salon chambre d'amis, piano				loisir	espérait recevoir sa petite fille
55	5	3	3		couture	?	?		loisir inutilisé	
58	3	1	1		bureau bibliothèque				loisir inutilisé	
7	4	1	2		entrepôt ses collections de minéraux	pas d'utilisation			loisir inutilisé	passé 6 mois de l'année en Corrèze
22	3	2	1		accueil de la mère aujourd'hui décédée puis pièce de Mme				loisir, famille, accueil loisirs	pièce ou Mme s'installe pour ne pas être dérangée ou ne pas déranger les activités de son mari
42	1	1	-1						pas de pièce en +	appartement trop petit pour accueillir les petits enfants alors va chez sa fille pour l'aider

E1 : Franck s'attriste de l'évolution de son quartier : quand je suis arrivé dans l'immeuble, on pouvait laisser nos portes ouvertes. Il n'y a plus qu'en province qu'on est tranquille » (Paris 19^{ème})

E50 : Il n'entretient pas particulièrement de liens avec les autres habitants. Il qualifie les rapports comme étant « cordiaux mais pas cul et chemise. Les liens se limitent à bonjour, bonsoir ». « J'entretiens des relations qui sont assez tendues avec certains voisins. Les nouveaux ne respectent pas les lieux alors que les bâtiments sont en rénovation ».

La plupart y trouvent cependant, malgré les difficultés qu'ils peuvent rencontrer avec certains voisins, un environnement dont la familiarité leur est importante :

E5 « je suis habituée, ici. J'ai confiance, ici. Si je vais ailleurs, je suis comme un étrangère (PARIS 19^{ème}) ».

E29 : Robert passe saluer quotidiennement son buraliste. Il se rend ensuite dans le café où il retrouve quelques amis. Les amis du couple habitent pour la plupart sur la commune.

E28 : Robert et Francine ont leur rythme de vie et leurs habitudes ancrées dans le quartier. Ils connaissent la plupart des résidents et des commerçants, même s'ils font leurs courses une fois par semaine au centre commercial.

E26 : « comme partout, on a aussi quelques problèmes avec la voisine du dessus, et puis dans les cages d'escaliers. Le quartier est chaud, mais ce n'est pas ça qui nous fera déménager ».

E13 : Ayant vécu dans des quartiers difficiles dans le passé, et ayant énormément souffert du racisme de ses voisins, Jacqueline a aujourd'hui trouvé ses repères dans ce quartier qu'elle habite depuis vingt-cinq ans. Bien que la voisine du dessous soit raciste « quand on est arrivé, elle criait : retourne chez tes nègres ! » et qu'elles ne s'adressent pas la parole, les tensions ont finit par s'aplanir. De plus, un de ses fils entraîne les jeunes du quartier à la boxe thaïlandaise. Il vient donc voir ses parents deux fois par semaine et les jeunes du quartier la connaissent et lui disent bonjour. « Finalement, j'ai décidé de rester, je connais pas mal de monde ici (...) et si je demande aux 3F et qu'ils m'envoient dans un quartier qui craint ? ». (Brétigny sur Orge)

DES RELATIONS NOUEES DE LONGUE DATE QUI TENDENT A SE DELITER

Qu'ils aient été ou non parmi les premiers locataires, ils ont construit dans la durée un réseau de relations de proximité. Celui-ci est constitué, principalement, des personnes qui étaient, comme eux, des locataires de longue date de la résidence.

E45 : « On est un petit noyau qui nous connaissons très bien. On se rend service, on arrose les plantes à tour de rôle, on se voit régulièrement. On est quelques-uns à avoir les clés de nos voisins ».

E24 : Locataires depuis trente-six ans, Christiane et René connaissent bien leurs voisins. Des relations d'amitié se sont tissées, « parfois on s'invite pour l'apéritif ». (...) « nous avons les clés de l'appartement de notre voisine qui est presque aveugle. Il arrive parfois que mon mari aide le voisin qui est handicapé, à rentrer chez lui, quand par exemple l'ascenseur est en panne, quand il ne monte qu'au 11ème étage, alors que ce monsieur habite au 12ème ». La plupart des voisins avec qui le couple est en contact régulier sont « ceux qui sont arrivés en même temps que nous ».

E12 : « on s'invite parfois à manger avec la voisine du dessous. Ça fait des années qu'on vit dans le même immeuble, on se connaît bien maintenant ».

Ces relations peuvent aussi se renouveler au travers de la génération suivante :

E25 : Un de ses anciens élèves vit dans l'immeuble d'à-côté « c'est un des meilleurs amis de mon fils, celui qui vit à Villeneuve-Saint-Georges. Alors quand il vient manger le lundi, c'est aussi l'occasion pour lui de voir ses copains d'enfance ».

Mais ces retraités stables ont pu aussi nouer des relations parce qu'ils ont travaillé dans le quartier avec les gérants des commerces où ils ont leurs habitudes, parce qu'ils ont développé une familiarité avec leur gardien.

E29 : Pendant quelques années Francine gardait des enfants de la résidence. Même si ces familles sont parties, les liens établis sont restés. Ils se voient régulièrement, organisent des repas, et passent le nouvel an ensemble.

E26 : Liliane, d'abord animatrice-vendeuse dans le commerce, a fini sa carrière au supermarché qui se trouve au pied du logement. « J'étais caissière, je connaissais pas mal de monde, les gens du quartier passaient à ma caisse, c'était l'occasion de faire la causette, de prendre des nouvelles ».

E25 : « Certains sont décédés, mais il reste quand même quelques amis du début. Quand j'étais institutrice, j'ai eu leurs enfants en classe. Nos enfants jouaient ensemble dans la résidence, et nous nous réunissions de temps en temps pour partager un repas ».

E10 : Françoise connaît bien ses voisins. Elle travaillait dans le quartier. Très entourée, elle souhaiterait déménager dans le même quartier.

E 58 : Elle connaît très bien les commerçants environnants. « Je vais les voir tous les jours, je passe les saluer, on se connaît bien depuis le temps, ils s'inquiètent parfois quand ils ne me voient pas pendant plusieurs jours ».

E 30 : « Je sais également que je peux compter sur le gardien. Il est très serviable, c'est lui qui m'a installé mon ordinateur. »

Ce réseau de connaissances inclut aussi les commerçants, le gardien. Mais, avec le temps, ce réseau tend à se déliter : certains anciens locataires sont partis, d'autres sont décédés.

E8 : Le couple semblait bien connaître les anciens locataires. « Y avait le Costa, y'avait le Félix, y'avait la Fatima... »

E24 : Des amis sont également partis ailleurs, en province, et on les voit encore deux ou trois fois par an».

E26 : « Nos amis sont partis, il ne reste que peu de personnes avec qui on s'entend vraiment bien ».

E5 : Maria faisait partie des premiers locataires de cet immeuble de quatorze étages. (..) aujourd'hui il reste trois ou quatre personnes retraitées dans l'immeuble, qui sont dans le même cas.

E20 : « Ils sont tous partis, ils ont pris leur retraite et ont acheté quelque chose à la campagne ».

E8 : les voisins arrivés en même temps qu'eux sont tous partis. « ils ont fait des maisons ou leurs enfants leur ont fait des maisons. »

E3 : « Y'avait un voisin, mais il est décédé, qui faisait trois ou quatre courses par jour pour les personnes âgées. »

Les commerces de proximité ferment, les gardiens les plus anciens s'en vont.

E26 : « Nous avons tout à côté, et même une boutique de retouches, les patrons sont très gentils et ils travaillent très bien. Malheureusement il n'y a plus de librairie, j'espère que quelqu'un d'autre reprendra l'affaire, Vincent allait chercher le journal, et parfois des mots croisés».

E35 : « On a la sensation d'être la partie oubliée de Fresnes. Les commerçants partent à la retraite, et pour le moment ils ne trouvent pas de repreneur ».

E49 : « Le poissonnier et le boulanger ont disparu. Sur la commune, depuis que je suis à la retraite, ce sont quatre librairies qui ont fermé. Il n'y a plus de petits centres commerciaux, mais l'énorme centre régional de Marne-la-Vallée, qui aspire tout ».

E22 : Le couple regrette le décès de l'ancien gardien, Carlos. Alors qu'ils désignent la gardienne actuelle par « la gardienne » et se plaignent de son manque de travail (la gardienne souhaite changer de poste suite à une agression et ne fait plus rien depuis), l'ancien gardien est appelé par son prénom. Carlos semblait être un personnage-clé dans la vie de la résidence.

E25 : Les relations avec le gardien, qu'elle connaît depuis son arrivée, sont excellentes. « Je peux compter sur lui, il fait très bien son travail, il est disponible et serviable, d'ailleurs il a mes clés ». Elle craint son départ à la retraite d'ici deux ou trois ans car avec l'ancienneté de leurs liens, une véritable relation de confiance s'est installée.

Pour autant les retraités stables ne restent pas isolés, même si le type de relation qu'ils ont pu entretenir avec le voisinage change.

E9 : Premiers locataires, le couple connaît certains voisins qui sont aussi présents depuis le début. Ils ont aussi rencontré des voisins ayant emménagé plus récemment. C'est le cas d'une femme de l'immeuble, mère célibataire avec deux enfants, qui vient rendre visite à la femme d'Yves tous les jours. Elle s'enquiert de son état de santé, reste environ quinze minutes puis rentre chez elle.

E8 : Les relations avec le voisinage ont changé : « maintenant, on dit bonjour mais on va pas chez eux et ils viennent pas chez nous. Avant, on invitait nos voisins pour l'apéro... »

DES STRATEGIES POUR RENOUVELER LEUR CERCLE DE RELATIONS

Face à cette évolution de leurs réseaux de relations, les retraités stables développent des stratégies de fait, simples ou plus élaborées, pour entretenir et renouveler leurs réseaux de relations. Ces stratégies contribuent à construire un environnement au sein duquel ils peuvent envisager de « bien vieillir » ce qui signifie d'abord, à leur âge, bien vivre et être utile.

ETRE PRESENT SUR L'ESPACE PUBLIC

La plus simple des stratégies est celle de la promenade. Il s'agit d'être présent dans l'espace public, pour se faire voir, rencontrer des gens que l'on connaît, en profiter pour en croiser d'autres avec lesquels on devient aussi progressivement familier. Un cadre agréable, verdoyant et bien connu en est la condition première. La compagnie d'un de ses petits-enfants, de son animal domestique rend plus facile la mise en œuvre de cette stratégie.

E4 : Michel n'était pas parmi les premiers locataires à emménager dans l'immeuble. Lors de son arrivée, il est allé se présenter à ses voisins « Maintenant, il y a des gens qui partent ou qui arrivent et on n'est pas au courant ». Michel a toutefois lié connaissance avec des habitants du quartier

rencontrés à travers une activité commune : la promenade du chien. « On se promène, on discute, on lie plus facilement conversation quand on a quelque chose en commun ».

E48 : « Il m'arrive de traîner un peu et d'accompagner, le temps d'une discussion les parents qui emmènent les enfants à l'école. Je vais parfois chercher ces mêmes enfants à l'école, parce que tel ou tel jour, les parents ne peuvent pas les récupérer ».

E55 : Dans ce quartier, qui lui semble de plus en plus agréable, Henri prend le temps de se balader, de flâner. Ces moments passés à l'extérieur du domicile lui permettent ainsi « de rencontrer des gens, de discuter, de passer le temps. Quand je travaillais je n'avais pas le temps de prendre le temps... ».

E56 : André effectue quasiment chaque jour, son « petit tour du quartier. Je vais très souvent l'après-midi faire un tour au terrain de boules, voir des amis, discuter, prendre l'air. Ainsi, presque tous les jours, le rendez-vous est pris. »

E57 : « Je retrouve mes amies quand je vais me promener avec la petite, dans le square. C'est agréable de trouver ça dans son quartier, de pouvoir flâner ».

VIVRE DANS SA COLLECTIVITE, SE NOTABILISER

La stratégie la plus élaborée est celle de l'engagement dans une activité associative en prolongement de la vie professionnelle ou au sein d'une amicale, d'un club, d'un foyer, de proximité. Cet engagement associatif peut être un choix au moment du passage à la retraite,

E25 : Monique est inscrite depuis quelques mois dans la « petite amicale des locataires » au sein de laquelle elle est porte-parole. Elle soutient cette amicale, tout en sachant que son implication varie en fonction de ses nombreuses activités et de ses déplacements.

E6 : Avant sa retraite, Adeline participait au conseil de parents d'élèves de l'école de ses enfants. Elle aidait notamment à organiser les fêtes de l'école. Au moment de sa retraite, elle fait le choix de renforcer son engagement bénévole dans diverses associations : l'association des locataires, la mission locale et une association de quartier. Elle participe également à l'élaboration de l'Agenda 21 de Versailles en tant que membre du Conseil de développement durable. « Etant à la retraite, je peux plus faire ça que si j'étais active ». Ces activités sont aussi l'occasion pour Adeline de sortir de chez elle : « ça me fait sortir de chez moi, où mon mari est malade. Si je passe mon temps à me morfondre, c'est pas bon ni pour lui, ni pour moi. » (...) Elle se sent investie d'un rôle de médiatrice au sein du quartier et souhaite mettre ses compétences au profit des autres : « Je trouvais ridicule que mes acquis ne puissent pas servir à quelqu'un. A la mission locale, j'aide les jeunes à confectionner leur CV, je les aide à apprendre le code de la route... C'est des choses que je peux faire et qui apportent un plus ». Son activité au sein de l'association des locataires « permet de maintenir un lien, de faire de la solidarité ».

S'engager dans la proximité peut être aussi une possibilité qui reste ouverte, quand les activités de bénévolat para-professionnelles, qui impliquent des déplacements, un engagement lourd, seront progressivement abandonnées.

E34 : L'amicale des locataires, du point de vue de Marie, est « très intéressante. La démarche que certains résidents font est importante. Pour le moment je ne ressens pas le besoin de m'y investir. Je suis attentive aux changements qui ont lieu dans la résidence, mais je dirai qu'aujourd'hui, les choses ne m'apparaissent peut être pas encore. Plus tard, le fait d'avoir plus de temps, d'être plus souvent à la maison, fera que j'aurai davantage envie d'y consacrer du temps, mais jusqu'à présent je n'en ressens pas le besoin ».

Réussir cet engagement, et le maintenir dans la durée quand on est néophyte du bénévolat, n'est pas évident. Offrir ses services, comme un prolongement de sa vie professionnelle, ne suffit pas.

E49 : Une fois à la retraite, je voulais donner de mon temps. Je voulais être visiteur de prison. Malheureusement, le courrier que j'ai fait au greffe du tribunal est resté sans réponse. En tant qu'enseignant, j'aurai voulu apporter un petit quelque chose, leur donner le goût de lire ». (...) Plus tard, Francis fait une autre expérience qui n'aboutit pas. « Je voulais faire partie d'une association d'insertion par le travail, une fois de plus cela ne s'est pas fait. Je me suis donc consacré à des activités plus personnelles. »

UN ENGAGEMENT DE PROXIMITE

L'engagement dans la proximité, plus immédiat, ne donne pas les résultats espérés en termes d'utilité et de reconnaissance sociale. Les résultats attendus sont souvent décourageants et la nécessité de « faire quelque chose » prégnante à la cessation d'activité ne l'est plus autant quelques années après.

E23 : « Pour combler mon vide et me sentir utile, j'ai décidé de m'investir dans une association de défense des droits des locataires à Vitry... je l'ai fait pendant deux ans... Mais j'avais l'impression que ça ne servait pas ».

E24 : Au début de sa retraite et ce pendant trois ans, René a fait partie de l'Amicale des locataires. « J'avais enfin le temps, j'aime bien faire ces choses là. On organisait des journées environnement qui consistaient à sensibiliser les gens du quartier et à ramasser les déchets avec les enfants ». René met fin à cette expérience, « je me suis découragé face aux choses qui ne sont pas faites, ou alors qui ne durent pas ».

De plus l'ambiguïté de la notion d'amicale est régulièrement soulignée : si ceux qui la fondent en attendent des relations et de la reconnaissance sociales, ceux qui s'y inscrivent ou l'utilisent lui donnent plutôt une fonction de revendication et de défense :

E38 : « J'aide à l'organisation des fêtes et évènements sur la commune ». Son adhésion à l'Amicale des locataires, remonte à dix ans. (il a soixante-sept ans). Sa motivation réside dans la mobilisation des résidents autour de moments conviviaux. « Connaître les gens, ça aide à faire en sorte que tout se passe bien dans la résidence. Quand les gens se connaissent, qu'ils ont la possibilité de s'exprimer et qu'ils partagent les mêmes envies, alors tout roule ».

E3 : Jean-Claude regrette l'absence d'une amicale de locataires. Il y en avait une pendant plusieurs années, mais elle était devenue le bureau des plaintes quotidiennes alors que l'amicale souhaitait surtout réunir les locataires de l'immeuble afin qu'ils se connaissent mieux. « Y'a des gens qui sont isolés, qui osent pas demander et qui doivent être tristes. Il faudrait organiser l'amicale : Qui a besoin d'aide ? Qui peut aider ? Ça se fait dans l'immeuble mais ça pourrait plus se généraliser »

E43 : Charles, sans faire partie de l'Amicale des locataires est resté très attentif à la vie de sa résidence, aux remarques et projets ainsi qu'aux comptes-rendus des réunions qu'il se procure régulièrement.

E52 : « Je vais aux fêtes de quartier, je vois du monde, je rencontre des gens, je m'intègre. Par contre, faire partie d'une association ce n'est pas ma tasse de thé. Si c'est pour entendre des bêtises, ce n'est pas la peine ».

Mais cet engagement dans une association prolonge souvent un engagement associatif antérieur, et s'inscrit dans une démarche de notabilisation plus large :

E3 : « Sur la retraite on dit : quand on travaillait on n'avait pas une minute, maintenant, on n'a pas une seconde ». Jean-Claude est très actif. Il s'occupe principalement de deux associations, bien que son engagement ne date pas de sa retraite. Une des associations se trouve dans le 15ème et met en place des activités de prévention pour les adolescents et préadolescents du quartier. L'association propose également des cours d'alphabétisation aux parents. Jean-Claude fut le vice-président de cette association de quartier durant vingt ans. Il en est aujourd'hui l'administrateur. « Ça fait un an que j'ai passé la main. A un certain âge, on veut plus de ces responsabilités, plus ça va et plus c'est lourd ».

Jean-Claude est lié à la deuxième association depuis son enfance. Lorsqu'il était jeune, « les enfants du secteur allaient dans des maisons du patronage, comme chez les religieux. La première fois, j'avais six ans. Y'avait toute la jeunesse dedans, on faisait du sport, des sorties, on partait en vacances... On en a bien profité ». Aujourd'hui, Jean-Claude s'investit dans l'association qui gère notamment une maison en Haute-Savoie. Il s'agit d'un chalet de soixante-quinze lits qui accueille les enfants de la DDASS toute l'année. Jean-Claude est le responsable de cette maison depuis 1973. L'association des anciens se retrouve dans cette maison quinze jours par an, avec les membres de leur famille. Le réseau des anciens semble soudé et les retrouvailles constituent un temps fort de l'année pour Jean-Claude. « C'est super, on se retrouve tous les ans, en février. En tout, y'a environ soixante anciens qui viennent, avec leur femme, leurs enfants ».

E27 : Dès son arrivée au sein du quartier, William est élu président de l'amicale des locataires. Il attache de l'importance à la valorisation des espaces collectifs inutilisés de la résidence. C'est ainsi que la maison des jeunes verra le jour en pied d'immeuble. C'est un local ouvert aux enfants et adolescents de la résidence dans un premier temps, puis à tous les habitants de la résidence qui le souhaitent. L'association organise des repas (fêtes des voisins, soirée des retraités) environ trois fois par an. « Avec l'aide des jeunes, nous avons pu refaire les terrains de foot et de tennis. La maison qui se situe sur ces terrains tombait en ruine. Aujourd'hui, elle sert à organiser les fêtes, les réunions entre les habitants, mais il nous arrive aussi de la louer pour des événements extérieurs ». (...) Les relations avec les résidents sont excellentes. « Tout le monde se connaît. En organisant ces moments où on se retrouve, soit ça créé du lien avec les nouveaux venus, soit ça permet de l'entretenir. Et puis, en se connaissant, on apprend à faire attention à l'environnement dans lequel on vit, à gentiment se surveiller, à prendre soin des autres en quelque sorte ». (...) « J'ai toujours aimé aider les autres. J'aime me sentir utile, et savoir que je fais plaisir aux gens. J'ai sorti un jeune des problèmes, et aujourd'hui, je suis comme son deuxième père ». Au sein du quartier, les liens sont également très prégnants. Par son engagement dans l'association de la résidence, William a le sentiment d'avoir construit « une grande famille », qu'il ne veut pas perdre. Les amis que William côtoie très régulièrement sont d'anciens policiers avec qui il travaillait dans le 18ème arrondissement de Paris. « Ils sont toujours là pour moi, on se voit très régulièrement ».

E48 : Cet investissement au sein de l'amicale, lui a permis de se créer beaucoup de liens dans un quartier auquel elle est très attachée ». Elle connaît la plupart des autres résidents et entretient de très bons rapports avec la majorité d'entre eux [malgré] « les rapports qui peinent à se mettre en place avec les nouveaux arrivants ».

E38 : En plus de ces activités, Abel participe à la vie de sa résidence par le biais de l'Amicale des locataires, et plus largement encore, à la vie de sa commune, puisqu'il assiste aux conseils municipaux et fait partie du comité des fêtes. « J'aide à l'organisation des fêtes et événements sur la commune ».

Mais faire partie d'une amicale ou en fonder une, est un pas qui peut-être difficile à faire, et la nostalgie prend le pas sur l'action :

E20 : Christiane regrette que l'amicale des locataires de son immeuble ne fonctionne plus « avant on faisait des barbecues, on jouait aux boules, ça permettait de rencontrer les voisins ».

Cette stratégie d'engagement dans la vie sociale peut prendre corps quand elle s'emboîte avec celle de l'immobilière 3F qui cherche à développer une représentation plus structurée de ses locataires. De ce point de vue, le fait d'habiter un logement social présente un avantage particulier.

E6 : Adeline sert de médiateur entre les locataires et le service clientèle des 3F.

E17 : Elle s'est investie dans un rôle d'hôtesse de quartier accueillant les nouveaux arrivants.

E35 : « J'ai le contact facile, je parle facilement aux gens. Alors, il y a trois ans, j'ai décidé de rejoindre l'amicale des locataires. Je n'y ai pas pensé plus tôt parce que je m'étais dit qu'une fois à la retraite, je ne voulais plus de contraintes. Je me suis laissé convaincre par la gardienne ». Par le biais de l'amicale, Marie-Yvonne compte bien améliorer le dialogue au sein de la résidence. Elle organise la fête des voisins, des parties de pétanques et des repas. « J'essaye de faire en sorte que les gens participent à la vie de leur résidence. Les gens sont un peu plus individualistes, mais on ne se décourage pas ».

RECHERCHER LE LIEN SOCIAL DANS DES ACTIVITES OU CLUBS

L'alternative à la construction de liens sociaux au travers d'une activité associative, prenante et dont la socialisation n'est pas le but premier consiste à s'inscrire dans un cadre structuré, club ou foyer, qui propose des activités et des rencontres. Certains vont privilégier les activités sans connotation d'âge, et les choisir en fonction de leurs centres d'intérêt.

E41 : Le passage à la retraite coïncide avec l'opération de Liliane. Afin de se remettre en forme, Liliane décide de trouver un endroit pour faire du sport, parce que « c'est ce que les médecins conseillent de faire ». Elle rejoint le club des seniors pour « faire de la gym douce et de la marche. Ça n'a duré qu'un temps, parce que l'ambiance des clubs du troisième âge, ce n'est pas trop mon truc ». (...) Liliane ne ressent pas le besoin de passer du temps « avec tous les gens de la ville qui vieillissent. J'avais l'impression d'être précipitée vers la fin de ma vie. Dans la mesure où je voulais vivre pleinement, les rapports avec les autres personnes âgées n'étaient pas très réjouissants. Je ne suis pas de nature pessimiste, mais après quelques journées passées avec eux, je sentais que je sombrais. Ils se plaignent, parlent de choses pas gaies. Et puis, j'ai quand même fait des sorties avec eux, mais je ne me sentais pas à ma place, pas intégrée ».

E48 : Cette « adaptation en douceur » [à la retraite] se traduit pour le moment, par des activités effectuées en couple. « Nous marchons tous les jours. Depuis que je suis à la retraite, le temps libre et les ballades m'ont permis de redécouvrir des quartiers de Créteil, le centre et le nouveau Créteil. On se balade aussi sur les bords de la Marne ou près du lac ». (...) Cependant, la femme de Fernand entend effectuer d'autres activités, auxquelles elle songeait lorsqu'elle était active, et qui, faute de temps n'ont pas pu être mises en place. « J'aimerais faire de la randonnée au sein d'un club, j'adore marcher. Mais je voudrais aussi m'inscrire dans un groupe de couture, de bricolage. Je fais quelques activités manuelles avec ma belle-sœur, mais être dans un club me permettrait aussi de rencontrer des gens ». Ces activités sont en prévision, « le temps de s'adapter à la retraite. Je vais dans quelque temps aller me renseigner auprès de la municipalité ».

D'autres vont privilégier la présence de personnes de leur âge et donc un club de seniors, dans le but de faciliter les rencontres et les activités communes.

E10 : « La retraite ça se prépare ». Lorsque Françoise passe à la retraite, ses deux filles ont quitté le foyer. Divorcée, elle s'investit dans des activités qui lui permettent de maintenir un réseau social. Elle devient bénévole dans un hôpital et s'inscrit à l'école du 3ème âge.

E53 : Jacqueline s'est inscrite dans un club de gymnastique pour seniors. « J'y vais deux fois par semaine, le mardi et le jeudi, pendant deux heures. Ça fait énormément de bien, ça permet de rester en forme et de retrouver des personnes que l'on connaît et avec qui on peut discuter ».

E60 : Il est membre d'un club de retraité. Cette affiliation lui permet d'effectuer des voyages, des sorties avec d'autres retraités de la commune. « Seul, je ne pourrais pas partir en vacances. Là c'est bien, j'ai des amis et ça permet de me bouger un peu ».

E56 : André fait partie du « foyer des anciens » ce qui lui permet de faire « des sorties à l'extérieur, de visiter les châteaux, d'aller au bord de mer ». Toutes les activités qu'André pratique atténuent la solitude et apporte une réponse à la sensation et à la peur de « se retrouver seul », d'autant plus, qu'au sein de son lieu de vie « les gens partent le matin et reviennent le soir, il n'y a pas beaucoup de retraités. Les liens sont cordiaux mais furtifs, sans plus ». (...) Le dimanche, j'assiste aux matches de foot. J'en ai fait pendant longtemps alors j'aime bien y retourner, et puis j'y retrouve aussi des amis ».

E36 : Suite aux départs, pour pallier le relâchement des liens familiaux et lutter contre « un sentiment d'isolement et de solitude », Renée décide de rejoindre le club senior de la commune. Elle participe aux activités d'écriture et aux sorties. Celles-ci permettent à Renée de « sortir de la maison, de voir un peu de monde et de me sentir moins seule. En semaine, je joue aux cartes avec des personnes seules, comme moi ».

E42 : Il s'investit également, à partir de 2000, dans des associations et activités diverses. L'Association de Coulommiers, qui est un club du troisième âge, permet au couple d'effectuer des voyages en France et des courts séjours de visites. Le Club de la Bonne Humeur, dont Christian a été le vice-président pendant un an, a organisé des voyages en Espagne et en Pologne.

E43 : Il a fait partie du Club du Troisième âge au sein duquel il faisait essentiellement du sport mais participait également aux sorties, voyages et autres visites organisées. « Ça m'a permis de rencontrer des gens et de faire des voyages que je n'aurais probablement pas fait seul avec mon épouse ».

FAIRE FRUCTIFER, PAR L'ÉCHANGE DE PETITS SERVICES, DES RENCONTRES DE PROXIMITÉ

Entre les deux, il s'agit de faire fructifier des rencontres de proximité, de longue date ou plus récentes, en se rendant utile, pour qu'elles deviennent des relations de confiance, et pourquoi pas d'amitié. Ces stratégies contribuent à organiser une solidarité de voisinage, faite de vigilance aux autres et de petits échanges de services.

E38 : « On connaît tous les habitants, on s'entend très bien avec les voisins de l'immeuble. Tous les anciens de la résidence partagent des souvenirs en commun. Quant aux nouveaux venus, on effectue des démarches pour les connaître, on crée des occasions de rencontres. Les petits bâtiments comme le notre permettent de se croiser et donc de parler plus facilement aux gens ».

E22 : Bien que les locataires de l'immeuble aient changé depuis leur arrivée, le couple garde un lien particulier avec la veuve qui habite au-dessus de chez eux. Cette femme, dont les enfants ont quitté le logement, nettoie quotidiennement les parties communes de l'immeuble "on est le hall le plus propre de la résidence". Selon le couple, cette activité l'occupe et lui permet de croiser ses voisins. Lorsque

Claude a terminé de lire son journal, il le lui donne « ça lui évite de l'acheter ». Par ailleurs, lorsque Françoise prépare de la soupe ou un gâteau, une part lui est apportée.

E15 : (Claudine s'est fait deux amies qui ont soixante-treize et soixante-quatorze ans). Elle a rencontré une de ces personnes à travers une amie commune, l'autre sur le marché de Sèvres « A force de se voir comme ça, partout, sur le marché, c'est venu naturellement ». Elle reçoit aussi régulièrement la visite d'une femme vivant dans son immeuble, la cousine de sa belle fille.

E9 : Yves est connu dans l'immeuble, notamment par rapport à ses connaissances en bâtiment. Il arrive que certains voisins viennent sonner chez lui pour lui demander des conseils sur les travaux à effectuer.

E10 : « Et y'a beaucoup de femmes seules dans l'immeuble, faut bien qu'on s'entraide ». Le jour de l'entretien, Françoise avait reçu la visite d'une voisine venue boire le thé. Les deux femmes font beaucoup de sorties ensemble. « On se connaît peu mais on se côtoie quand même ».

E29 : Francine (...) rend des services au voisin qui vit sur le même pallier. « Il vit seul et parle français avec beaucoup de difficultés. Alors, il vient souvent me demander de l'aide pour remplir des papiers et lire le courrier. Ça me fait plaisir de l'aider, c'est l'occasion aussi de boire un café ».

E11 : Récemment, une de ses voisines a eu une hémorragie nasale importante et a dû se rendre à l'hôpital. Elle a confié ses clés à son voisin qui s'est occupé de sortir son chien et a nettoyé le sang par terre.

E44 : « La plupart de nos amis sont ici, on se croise tous les jours. Mon mari qui est très bricoleur, passe beaucoup de temps à venir en aide aux autres locataires quand ils rencontrent un problème, à faire des réparations chez les retraités qui vivent seuls ».

E57 : « J'ai aidé deux mamans, le temps qu'elles trouvent des nounous. Je gardais les enfants chez moi, elles les récupéraient le soir. C'était pratique pour tout le monde ».

UN ENVIRONNEMENT SUR LEQUEL ON PEUT COMPTER, Y COMPRIS POUR SES VIEUX JOURS

Ce tissu de relations, fondé sur la familiarité et l'échange, va construire un environnement, auquel le gardien, s'il est ancien, participe aussi. Il permet à ces jeunes retraités d'avoir une certaine tranquillité. Ils savent pouvoir « compter sur... ».

E45 : « Le gardien est aussi très sympa et nous pouvons compter sur lui ».

E52 : Huguette connaît son voisin de pallier depuis son arrivée, il y a trente-deux ans. Les contacts qu'elle entretient avec lui sont quotidiens et elle sait qu'elle peut « compter sur lui si besoin et inversement ».

E33 : « J'aime rendre service et nous savons tous que nous pouvons compter les uns sur les autres. Le bébé de ma voisine a failli naître dans ma voiture... ».

E35 : L'ancienneté de sa présence et son investissement au sein de la résidence permettent à Marie-Yvonne de se sentir « très bien et de savoir que je peux compter sur mes voisins. Je les préviens quand je pars sinon ils s'inquiètent Une fois, une de mes voisines a téléphoné à ma fille parce qu'elle ne m'avait pas vu depuis trois jours. Depuis quelques années, deux de mes voisines ont les clés, ainsi que la gardienne ».

E37 : « On se connaît tous dans l'immeuble. On n'est pas cul et chemise, tout le temps les uns chez les autres, mais s'il y a un problème, nous pouvons compter les uns sur les autres ».

E53 : Elle s'occupe également d'un enfant dans l'immeuble et lui fait faire ses devoirs. « Je vais le chercher à la sortie de l'école. Comme ses parents ne rentrent pas de bonne heure, je m'en occupe, je lui fais faire ses devoirs ».

Cela leur permet aussi de partir de chez eux pour leurs « vacances » qui ont aussi une grande importance (cf. supra) sans souci quant à ce qu'il adviendra de leur logement.

E10 : Françoise a les clés de plusieurs de ses voisins. Lorsque ces derniers s'absentent, elle donne à manger aux chats et arrose les plantes.

E5 : Maria entretient des relations avec les anciens locataires bien qu'elles paraissent distantes « Je les connais comme ça, je parle avec eux. On se trouve dehors... c'est tout. Y'a pas d'invitation. ». Pourtant lorsque Maria part en voyage, elle demande à sa voisine - qui vit dans l'immeuble depuis dix ans - de venir arroser ses fleurs et d'ouvrir le courrier, preuve d'une relation de confiance.

E14 : "On a une voisine retraitée qui arrose nos plantes et prend le courrier quand on est pas là".

E16 : Malgré une diminution des échanges dans l'immeuble, Samuel explique qu'il existe des systèmes d'entraide ponctuels tels que laisser ses clés au voisin le temps des vacances (Samuel a une résidence secondaire à Nice).

Mais, cette attention aux autres, et plus particulièrement à leurs voisins plus âgés aujourd'hui, n'est pas neutre. Si elle offre à ces retraités des occasions de se rendre utiles, elle les rassure d'une certaine manière, sur le fait qu'eux-mêmes, demain, auront besoin d'être entourés, le cas échéant aidés.

E48 : « Mon mari et moi, on les [les personnes âgées] accompagne aux courses, on passe les voir pour prendre le café, discuter et leur tenir un peu compagnie ». Ce temps consacré aux autres, et surtout aux personnes vieillissantes, est important aux yeux de Marie qui aimerait « pouvoir trouver la même aide, pouvoir compter sur des gens lorsque je serai âgée ».

E53 : Jacqueline rend visite à une personne âgée qui vit près de chez elle. « Je lui fais quelques courses, je lui monte ses bouteilles d'eau ». Ces services sont l'occasion « de passer un peu de temps avec cette femme, qui vit seule, de lui tenir compagnie et de discuter un peu avec elle autour d'un café ».

E1 : aujourd'hui Franck garde un œil sur sa voisine, veuve, dont les enfants ont quitté le foyer.

E42 : Charlette rend régulièrement visite à une de ses voisines de quatre-vingt trois ans avec qui elle passe du temps à discuter. « On s'échange des livres, puis on en parle ensemble. Ce système permet de se tenir mutuellement compagnie, mais également de lire plein de choses très intéressantes sans avoir à acheter tous les livres ».

E20 : Christiane passe également du temps avec une femme seule de quatre-vingt huit ans vivant dans l'immeuble. Elle lui rend certains services tels que des petites courses. Elles s'appellent pour prendre un thé ou l'apéritif.

E6 : Adeline passe du temps avec une femme de quatre-vingt douze ans vivant seule dans l'immeuble. « Je vais la voir, pour prendre un thé, discuter, vérifier que tout va bien. Comme moi, elle est là depuis le début ».

E10 : Quelques jours avant l'entretien, avec une voisine, elle a accompagné à l'hôpital une personne âgée vivant dans l'immeuble : « C'est pas ses enfants qui l'ont amenée, c'est nous ! J'avais vu qu'elle n'allait pas bien, elle était cadavérique. Le lendemain, j'ai sonné chez elle pour voir si ça allait mieux et on a décidé de l'amener à l'hôpital ».

Encore faut-il que ces voisins attentifs puissent eux-mêmes être aidés, que l'articulation avec les services susceptibles d'intervenir puisse se faire.

E19 : Le jour de l'entretien, Rosa est encore sous le choc du décès de sa voisine. Bien que celles-ci ne se soient jamais bien entendues – Rosa a été agressée physiquement par un ami du fils de sa voisine – elle a été extrêmement choquée par le manque de réactivité des voisins lorsque l'état de santé de sa voisine a empiré. Suite au départ de son fils, l'état de santé de sa voisine s'est très rapidement dégradé. « Elle s'est laissée mourir ». Sa voisine apparaissait dans les escaliers perdue et gémissante. Rosa essaye alors de contacter un centre social pour signaler l'état de sa voisine. Pour cela, elle prépare une lettre faisant état des plaintes de cette dernière. Or, les autres locataires –dont certains habitants qui avaient l'habitude de sortir avec cette voisine– refusent de signer la lettre. Quelques jours plus tard, lorsque Rosa n'entend plus de gémissements, elle appelle le SAMU qui lui répond que si la personne ne répond pas à son téléphone, ils ne peuvent pas intervenir. Découragée et ne sachant à qui s'adresser, elle laisse tomber. Deux jours plus tard, sa voisine fut trouvée morte dans son lit par son fils.

Les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » tirent de leur séjour durable dans leur logement du parc social, un certain nombre de bénéfices dont on peut penser qu'ils contribuent à leur « bien vieillir » :

- la relation utile et souvent amicale du gardien et une familiarité avec leurs voisins, qui complète les ressources qu'ils peuvent mobiliser en tant que besoins ;
- le faible coût de leur logement (ce que traduit l'indicateur « *capacité d'épargne* ») et la possibilité que cette dernière offre de multiplier les déplacements, ceux-ci étant souvent l'occasion de maintenir des liens forts avec la famille ;
- un confort additionnel dans la réception des membres de la famille, sans que le fait de disposer d'un espace en plus soit une condition du maintien de ces liens.

Pour autant, on ne saurait affirmer que ces bénéfices sont l'apanage de ces seuls « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières ». En effet, l'enquête par questionnaire n'a porté que sur cette population particulière, ciblée par le projet parce que son séjour persistant dans le parc social pouvait, au regard de la tension du marché et des besoins sociaux, être remis en cause. Or, certains bénéfices apparaissent plus liés à l'ancrage dans un quartier ou aux rapports à la famille, qu'à de quelconques marges de manœuvre financières ou spatiales.

CONCLUSION

La présente recherche se donnait pour objectif d'identifier les conditions dans lesquelles les ménages locataires du parc social récemment passés à la retraite tiraient, de cette position spécifique, des bénéfices particuliers, et en quoi le fait d'être locataires du parc social et de le rester pouvait, pour ce qu'on en percevait à ce temps particulier de leur vie, contribuer à leur « bien vieillir ».

Les limites de ce travail doivent être rappelées pour éviter toute mésinterprétation des résultats présentés :

La population étudiée ne recouvre pas l'ensemble des retraités dans le parc social mais des groupes-cibles précis : la population-cible est celle des locataires du Parc de l'Immobilière 3F en Ile-de-France.

Si elle représente largement l'Ile-de-France, elle sous-représente la Ville de Paris, où l'Immobilière 3F est un bailleur secondaire. Les travaux ne portent donc pas sur l'ensemble de la population des retraités vivant dans le parc social, mais sur la seule population des ménages récemment passés à la retraite.

La recherche distingue ensuite au sein de cette population les ménages qui sont partis à cette période de ceux qui sont restés (retraités récents stables RRS). Il s'agit ici de caractériser la mobilité au moment du passage à la retraite.

Ensuite et enfin, la recherche cible les ménages qui, du fait de leur statut de locataires sociaux, vont être dans des situations spécifiques, pour mesurer l'usage qu'ils font de ces circonstances particulières :

- du fait de leur stabilité importante, que les échanges de logement, et l'absence de clause de résiliation du bail autorisent ;
- du fait de leurs conditions de locataires sociaux plutôt que privés qui fait qu'ils disposent de marges de manœuvre particulières (RRSMMP : « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières »). Ces marges de manœuvre sont définies au regard des conditions de logement : un logement plus spacieux que ce que justifierait strictement la composition familiale, et qui autorise des usages « additionnels » du logement ou une différence nette entre le loyer acquitté et celui qui devrait être acquitté pour se loger dans le parc privé, qui constitue une « capacité d'épargne » pouvant être réemployée à d'autres usages.

Cette recherche s'est opérée dans un contexte politique spécifique : celui de la préparation de la loi MLLE, qui envisageait la remise en cause du droit au maintien dans les lieux pour les ménages locataires du parc social dont la situation se serait nettement améliorée depuis leur entrée dans le parc social. Ce contexte spécifique a laissé craindre une instrumentalisation de résultats intermédiaires. En effet, la quantification de la part de RRSMP, qui ne visait qu'à caractériser la mobilité des retraités récents et à constituer une population cible pouvait être perçue comme une justification quantifiée des orientations pressenties de la loi MLLE, à savoir le dénombrement de la part de locataires dont la situation dans le parc social serait « illégitime » socialement et comme un outil d'aide à la décision sur la question « faut-il ou non faire partir ces retraités, au moment où ils sont potentiellement mobiles, c'est-à-dire au passage à la retraite ».

Les résultats de ce travail, n'avaient pas vocation à répondre à cette question, et ne le font pas. Les résultats obtenus se déclinent, plus humblement, sur trois registres successifs :

1. **la mobilité des ménages au passage à la retraite dans le parc social**
2. **la situation des ménages passés à la retraite et stables, et les marges de manœuvre que leur offre le logement social qu'ils occupent**
3. **l'impact de la stabilité singulière de ces « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » et l'usage qu'ils font de leur marge de manœuvre.**

La mobilité des ménages au passage à la retraite dans le parc social

En 2001, 4% des locataires de l'immobilière 3F en Ile-de-France sont en âge de passer à la retraite, et dans les cinq ans qui suivent 20% d'entre eux ont quitté le parc social, soit un taux annuel de 4%. Les mouvements au sein du parc social, à cet âge, sont marginaux.

Cette mobilité spontanée des «*présûmés passant à la retraite*» :

- se traduit par le départ des ménages les plus riches, en particulier lorsque ceux-ci vivent en couple.
- ne permet pas de libérer les grands logements, segment pourtant rare et cher de l'offre sociale en Ile-de-France. Le niveau d'occupation du logement, qui n'est pas un facteur déterminant de la mobilité des locataires au moment de leur passage à la retraite, constitue en effet un critère neutre. Les «*présûmés passant à la retraite*» quittent autant les logements dans lesquels ils vivent en sur-occupation, que ceux où ils sont confortablement logés.
- tend à aggraver les phénomènes de ségrégation socio-spatiale : si la mobilité au moment du passage à la retraite est a priori recherchée dans les secteurs les plus attractifs, c'est en ZUS et dans les communes ayant un gradient d'occupation sociale moins favorable que la mobilité des «*présûmés passant à la retraite*» est la plus forte.

Enfin, l'ancrage et l'entourage contribuent à freiner la mobilité des «*présûmés passant à la retraite*» et ce indépendamment de leur niveau de revenus et de la localisation de leur logement.

Cette approche permet de distinguer les facteurs-clés qui pèsent sur la mobilité des locataires au moment de leur passage à retraite. Sans surprise, les niveaux de ressources sont déterminants, et le sont en eux-mêmes. Les locataires les plus aisés sont aussi au moment de la retraite les plus mobiles. Le confort apporté par la sous-occupation et l'économie réalisée par l'occupation d'un logement social, d'autant plus importante que le ménage est aisé et aurait pu prétendre à un logement coûteux dans le privé, s'avèrent moins déterminants. Inversement, quel que soit le niveau de ressources, c'est l'ancrage dans le logement ou le quartier qui va peser sur cette même mobilité. Pouvoir déménager est une chose, le vouloir en est une autre.

*La situation des ménages «*présûmés passés à la retraite*» et les marges de manœuvre qu'elle leur offre.*

L'analyse typologique de la population des «*retraités récents stables*», a permis de définir trois grands profils de ménages qui disposent de marges de manœuvre différentes s'agissant d'organiser leur retraite et leur mobilité.

1. *Les familles pauvres et mal logées (18%)* : ce groupe de PPR stables, qui ne représente que 18% de l'ensemble de la population des «*retraités présûmés passant à la retraite stables*», apparaît comme la cible très sociale du parc. En ce sens, ces ménages ne tirent aucun bénéfice particulier de leur occupation du parc au moment de leur passage présûmé à la retraite. C'est moins les marges de manœuvre dont ils disposent aujourd'hui qui sont en question que l'impact de cette absence de marge de manœuvre sur leurs conditions de logement à court et moyen termes : ces ménages ne devraient-ils pas relever d'une mutation ? Celle-ci est-elle susceptible de leur permettre à terme un «*bien vieillir*», ou présente-t-elle inversement le risque de les mettre en difficulté financière ?
2. *Les personnes entourées ayant intégré récemment le parc social et disposant de revenus faibles (33,4%)*. Les ménages du groupe Y, qui représentent un tiers de l'ensemble des PPR stables, tirent un bénéfice de leur occupation du parc. Les ménages en couple connaissent un niveau de confort supérieur, auquel ils ne pourraient accéder dans le parc privé compte tenu de leur niveau de revenus. En dépit de leur faible niveau de revenus, les ménages de ce groupe disposent pour 37,5% d'entre eux d'une «*capacité d'épargne*» annuelle supérieure à 2 000 €, et disposent donc de marges de manœuvre financières. Celles-ci ne leur permettent pas nécessairement de se loger dans le privé avec

le même confort mais leur laissent une aisance relative. Enfin, les ménages du groupe vivant seuls et entourés tirent un bénéfice additionnel du fait de la présence de leur entourage dans des conditions d'occupation normales.

3. *Les personnes seules avec des revenus confortables, bien logées et fortement ancrées (48,6%)* : De par leur niveau de confort élevé et leurs revenus confortables, les ménages de ce groupe, qui représentent 48% des PPR stables, tirent un double bénéfice de leur occupation du parc social : bénéfice financier d'une part : ils ont avec le temps vu leur situation financière s'améliorer de telle sorte qu'une partie d'entre eux pourrait, probablement, trouver au prix d'un certain nombre de renoncements, une alternative dans le parc privé. Occupation confortable d'autre part : ils disposent, depuis la décohabitation présumée de leurs enfants, d'un nombre de pièces supérieur aux normes d'occupation conventionnelles. De par leur fort ancrage dans le logement, les ménages du groupe Z tirent en outre un bénéfice secondaire de cette occupation, et ce d'autant plus qu'une large majorité d'entre eux vivent seuls (la mobilité s'agissant de ce profil est en effet plus importante chez les couples). Les liens tissés avec le voisinage et les réseaux sociaux environnants sont autant de facteurs qui favorisent le « bien vieillir » en particulier pour des personnes qui, l'âge avançant, sont susceptibles d'être touchées par l'isolement.

Les travaux ont ensuite cherché à identifier, à partir d'indicateurs simples (cf. ci-dessus) les ménages logés hors ZUS qui disposaient de marges de manœuvre particulières pour constituer la cible de l'enquête qualitative. Cette approche a permis secondairement de décrire et localiser cette population auquel le parc social donne une aisance particulière, en ce qu'elle est, à revenus moindres, proche de celle dont peuvent disposer des ménages plus aisés.

Hors ZUS, ce sont près de la moitié de ménages qui disposent de marges de manœuvre spatiale ou financière, sans que cela signifie que ces marges de manœuvre soient ré-employables pour se loger dans le parc privé. Ils se répartissent entre les trois groupes typologiques décrits ci-dessus de manière très inégale : ce sont très marginalement des familles du premier groupe « familles pauvres et mal logées » (3%), minoritairement (23%) des ménages du groupe 2 « personnes seules entourées et modestes » et pour près des trois-quarts des ménages relevant du groupe 3 « *personnes seules avec des revenus confortables, bien logées et fortement ancrées* ».

- Ils ont un fort ancrage dans leur logement, ce qui rend leur mobilité à la fois plus difficile et vraisemblablement plus destructrice.
- La répartition géographique des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » répond à un « effet marché ». Ainsi, ils sont d'autant plus représentés dans les zones attractives où les tensions sont fortes. Or, c'est dans ces zones que l'alternative sur le marché privé est particulièrement difficile à construire.
- Les « *retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières* » sont en grande majorité des personnes vivant seules.

En conséquence, si la possibilité théorique d'un projet résidentiel mobile est confirmée, les coûts de l'alternative, à la fois financiers et sociaux, n'en sont pas moins élevés.

- La mobilité constituerait pour beaucoup de ménages fortement ancrés un arrachement.
- Le marché francilien n'offre d'alternatives crédibles à ces « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » au regard de leur niveau de revenus, que dans les secteurs où ils sont faiblement représentés.

Les facteurs qui expliquent la stabilité de ces ménages, et l'impact de cette stabilité sur leurs conditions de vie

Les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » sont très majoritairement (80%) stables sans équivoque, au moment du passage à la retraite. Ils sont ancrés et trouvent dans leur environnement l'agrément et les ressources qui leur conviennent. 20% seulement des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » ont envisagé de déménager.

- Plus de la moitié de ces projets de déménagement auraient été des projets pour la retraite (12% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières »). Ils visent une relocalisation pour améliorer son environnement, la proximité de la famille. Ces projets ont été abandonnés pour plusieurs raisons, parmi lesquelles le réalisme financier (acheter représente une contrainte financière trop forte) tient une large part, mais pas la seule. Les accidents de la vie (maladie, décès...) expliquent une part de ces renoncements. Mais c'est le réalisme, que portent particulièrement les femmes, qui conduit à renoncer à partir en province, à la campagne. L'éloignement des services notamment médicaux est craint, l'impossibilité financière d'entretenir les deux résidences et donc de revenir en ville si l'âge y contraint, conduisent à faire par raison le choix de la stabilité.
- Pour un quart, ces projets de déménagement ont été formés sous la contrainte d'un loyer trop élevé. Ce sont donc de l'ordre de 5% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » qui seraient ouverts à un échange de logement pour prendre plus petit, aussi longtemps que ce dernier s'avèrerait moins cher. Ces projets ont été abandonnés faute de propositions, ou de propositions permettant d'atteindre cet objectif sans inconvénients majeurs (éloignement, logement très exigü). S'ils ont eu des propositions, ils n'ont pas obtenu les échanges de logement qu'ils visaient et qui devait correspondre à des exigences précises, notamment celle de rester au plus près de son logement actuel.
- Les autres (3% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières ») soit visent un logement plus grand, notamment au sein du parc social, soit une meilleure accessibilité du logement. Ceux-ci ont aussi de fortes exigences en matière de localisation.

Stables, ces ménages le sont plus encore que ne le laissent transparaître leurs dates d'entrée dans le logement, ou leurs velléités de déménager. Ils ont pu, à l'époque où la pression sur le parc social était faible (années 1980), bénéficier d'un échange de logement pour adapter leur logement à l'évolution de leur famille et ce dans la même résidence, voire le même palier. Et aujourd'hui, faute de voir aboutir leur projet de déménagement, ils réinvestissent leur logement social, qu'ils demandent une mutation de proximité, une possibilité d'acheter leur logement ou plus simplement qu'ils l'entretiennent comme s'ils en étaient propriétaires.

Cette stabilité est aussi un facteur déterminant de leur sociabilité, même si elle est fragilisée par le départ de leurs pairs, la disparition des commerces de proximité... mais elle offre les ressources pour entretenir cette sociabilité, que ce soit informellement en étant présent dans un espace public où l'on a ses repères, en échangeant des services avec un voisinage familial, notamment ses voisins plus âgés, ou plus formellement en se notabilisant via une amicale de locataires ou en répondant aux sollicitations de son logeur en mal d'interlocuteurs parmi ses locataires.

Les usages que ces ménages font de leurs marges de manœuvre spatiales et financières, et de l'impact de ces conditions en principe favorables, sur leur « bien vieillir »

Tous les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » ne disposent pas de marges de manœuvre financières (58% d'entre eux n'ont de marge de manœuvre que spatiale). 10% seulement d'entre eux ne disposent que de marges de manœuvre financières, importantes pour près des trois quarts d'entre eux (73%).

Leurs situations financières sont contrastées. Si certains n'ont pas vu leurs revenus diminuer avec la retraite et profitent donc pleinement de leur « capacité d'épargne », pour voyager (26% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » quittent plus fréquemment leur domicile que ce qui correspondrait à des vacances annuelles), entretenir seul ou avec le reste de la famille une résidence secondaire ou maison de famille (13%), d'autres se retrouvent en situation telle qu'ils sont contraints d'ajuster leurs budgets. Mais ces ajustements se font à la marge. Ils n'intègrent pas la dimension logement (on a vu ci-dessus que la diminution de la charge logement est un objectif irréaliste), et conservent une priorité aux dépenses liées au relationnel (aides à la famille, déplacements chez les enfants). L'ajustement, marginal, s'opère en mobilisant le temps disponible pour réduire les coûts tant de l'essentiel (alimentation, assurance auto) que de ce qui contribue à la qualité de vie (voyages aux tarifs dernière minute, décoration du logement faite soi-même....). Rares sont en effet ceux qui sont conduits, une fois leurs projets résidentiels abandonnés, à se priver d'activité ou de « vacances », et à se retrouver de ce fait plus isolés.

Dans cette économie recentrée sur le relationnel et le « faire soi-même », l'aisance spatiale joue pleinement son rôle. La pièce en plus est d'abord celle des petits-enfants et de la famille, (les trois-quarts des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » ont de la famille à proximité) voire, même si c'est quantitativement marginal, pour des cohabitations (8%). C'est ensuite cette pièce qui va donner son indépendance aux deux membres du couple : la pièce de « madame », ou celle qui permet de faire chambre à part. C'est enfin le bureau ou l'atelier, le lieu de l'activité alternative au travail pour ceux qui collectionnent, peignent, écrivent...

Cependant, pour certains qui ont envisagé d'emménager dans un logement plus petit faute d'autre projet personnel ou de ressources culturelles et familiales, cette surface en plus devient une surface... en trop, génératrice de contraintes.

En résumé :

Les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » tirent de leur séjour durable dans leur logement du parc social, un certain nombre de bénéfices dont on peut penser qu'ils contribuent à leur « bien vieillir » :

- **la relation utile et souvent amicale du gardien, et une familiarité avec leur environnement, qui offrent une ressource qu'ils peuvent mobiliser en tant que besoin pour de petits services, pour entretenir leur réseau de relations, ou pour acquérir une notabilité ;**
- **le faible coût de leur logement (ce que traduit l'indicateur « capacité d'épargne ») et la possibilité que cette dernière offre de multiplier les déplacements, ceux-ci étant souvent l'occasion de maintenir des liens forts avec la famille, les amis ou voisins qui sont partis ;**
- **un confort additionnel qui permet l'indépendance des membres du couple mais aussi la réception dans de bonnes conditions des petits-enfants et des membres de la famille, sans que le fait de disposer d'un espace en plus soit une condition du maintien de ces liens.**

Pour autant, on ne saurait affirmer que ces bénéfices sont l'apanage de ces seuls « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières ». En effet, certains bénéfices apparaissent plus liés à l'ancrage dans un quartier (que le statut particulier du parc social facilite) ou aux rapports à la famille (que la proximité démultiplie) qu'à de quelconques marges de manœuvre financières ou spatiales. De ce point de vue, les marges de manœuvre dont disposent ces ménages ne sont plus alors des conditions pour obtenir ces bénéfices, mais des facilitateurs qui en minimisent les contraintes : les petits-enfants sont « bien reçus », la famille lointaine peut être visitée librement...

QUESTIONNAIRE ADRESSE AUX 879 « RETRAITES RECENTS STABLES DISPOSANT DE MARGES DE MANŒUVRE PARTICULIERES »

41. A quelle fréquence partez-vous en week-end/ vacances ?

- Jamais (passez à la question 46)
- Environ une à deux fois par an
- Environ tous les trois mois
- Environ tous les mois

42. Dans quel cadre ont lieu ces déplacements ?

- Tourisme
- Visites des membres de la famille
- Autre.

Précisez.....

43. Avec qui êtes-vous parti lors de ce séjour ?

- Conjoint(e)
- Ami(e)
- Enfant(s)
- Petits enfants
- Seul(e)

44. Quel(s) mode(s) de transports utilisez-vous lors de ces séjours ? (plusieurs réponses possibles)

- Voiture
- Car
- Train
- Avion

45. Quel est votre mode d'hébergement lors de ces séjours ? (plusieurs réponses possibles)

- Hôtel, camping
- Location
- Chez des amis
- Chez de la famille – Qui ?
- Maison / appartement de famille
- Maison / appartement qui m'appartient
- Autre. Précisez

Votre entourage

46. Nombre de personnes vivant dans le logement :

..... personne(s)

47. Avec qui vivez-vous ? (plusieurs réponses possibles)

- Conjoint(e)
- Enfants
- Petits enfants
- Frères / sœurs / cousins
- Autre Précisez.....

48. Vous arrive-t-il de recevoir des membres de votre entourage ?

- Oui
- Non (passez à la question 52)

49. A quelle fréquence ?

- Une à deux fois par an
- Une à deux fois par mois
- Une à deux fois par semaine
- Plus de deux fois par semaine

50. Ces personnes sont-elles amenées à séjourner chez vous ?

- | | | |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Enfants ? | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Petits enfants ? | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Frères / sœurs / cousins ? | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Amis ? | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Autre ? | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |

Précisez.....

51. Pour quelle durée ?

- Quelques semaines par an
- Plusieurs mois par an
- Environ 6 mois par an
- Toute l'année

52. Avez-vous de la famille vivant à proximité de votre domicile ?

- Oui
- Non

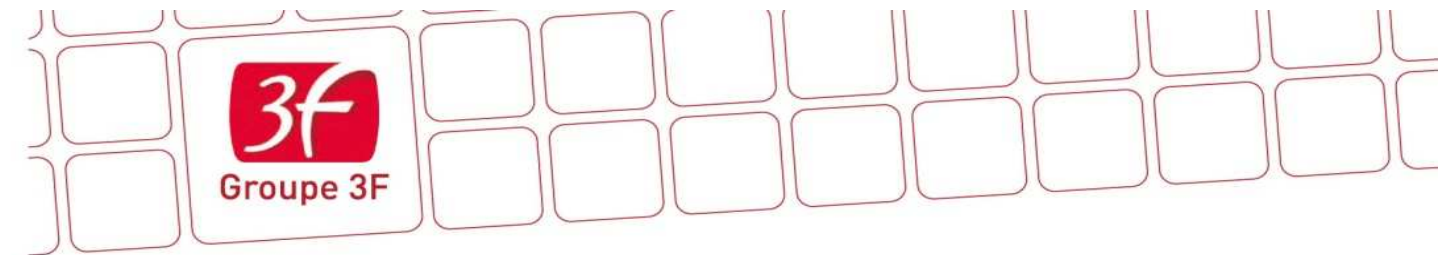
53. Qui sont-ils ?

- Enfants / petits enfants
- Frères / sœurs / cousins
- Autre :

Précisez.....

54. Combien de temps de transport y a-t-il entre votre domicile et celui du membre de votre famille que vous voyez le plus souvent ?

- Moins de 5 minutes
- Entre 5 et 15 minutes
- Entre 15 et 30 minutes
- Entre 30 minutes et 1 heure
- Plus d'1 heure



Réf locataire :

Paris, le

Madame, Monsieur,

Vous êtes jeune senior, en retraite depuis peu de temps. Vos conditions de vie ont certainement évolué par rapport à l'époque où vous étiez actif : plus de temps libre pour les loisirs et les sorties, plus de rencontres avec la famille ou les amis, plus de visites des petits enfants, plus de voyages peut-être...

Votre façon d'occuper votre logement a certainement évolué elle aussi et de nouveaux besoins sont peut-être apparus, de nouvelles contraintes également. Dans ce contexte, nous lançons une vaste enquête auprès des jeunes seniors, locataires d'un logement 3F et clients fidèles.

A travers cette enquête, nous souhaitons mieux connaître la façon dont vous habitez votre logement, votre résidence et votre quartier. Ainsi nous voulons repérer les services nouveaux que nous pourrions développer et proposer aux seniors.

Nous avons confié cette enquête au cabinet d'études ACADIE, spécialiste des politiques de l'habitat, qui garantit la confidentialité des données recueillies. Nous vous invitons à répondre au questionnaire joint et à le retourner complété avant le 20 octobre 2008 en utilisant l'enveloppe préaffranchie que nous vous fournissons.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Christophe LHEUREUX
Directeur de la Qualité et de l'Organisation

Accepteriez-vous de participer à une interview sur la qualité de vie des retraités dans les résidences d'Immobilier 3F ?

- Oui Non

Veillez indiquer votre numéro de téléphone ou votre adresse email en vue d'une prise de rendez-vous :

.....
.....



1. Comment qualifiez-vous votre quartier ?

Très agréable
 Agréable
 Déplaisant

2. La qualité de vie au sein de votre quartier a-t-elle changé depuis votre arrivée ?

Non
 Oui, la qualité de vie s'est améliorée
 Oui, la qualité de vie s'est dégradée

3. Quel mode de transport utilisez-vous pour faire vos courses alimentaires ?

Marche à pied
 Bus / métro
 Voiture
 Autre :

4. Les commerces se trouvent-ils à proximité de chez vous ?

Oui
 Non

5. Les services (poste, médecin, sécurité sociale, banque...) se trouvent-ils à proximité de chez vous ?

Oui
 Non

6. Quel(s) mode(s) de transport se trouvent à proximité de chez vous ?

Bus, tramway
 Métro
 RER
 Gare SNCF
 Aucun

7. A quelle fréquence utilisez-vous les transports en commun ?

Très souvent
 Régulièrement
 Rarement
 Jamais

8. Avez-vous une voiture ?

Oui
 Non (passez à la question 11)

9. Disposez-vous d'une place de parking ?

Oui (passez à la question 11)
 Non

10. En général, combien de temps mettez-vous pour vous garer ? minutes

Votre quartier

Les commerces et services

Les déplacements

Le stationnement

11. Comment qualifiez-vous votre résidence ?

Très agréable
 Agréable
 Déplaisante

12. Votre résidence est-elle facile à trouver ?

Oui
 Non

13. Comment qualifiez-vous les parties communes de votre résidence ?

Agréables ?
 Propres ?
 Dégradées ?

14. Nombre de pièce(s) dans votre logement :pièce(s)

15. Comment qualifiez-vous votre appartement ?

Non
 Oui
 Non

16. Est-il facile de trouver votre appartement au sein de la résidence ?

Oui
 Non

17. Vous êtes un locataire fidèle, pour quelles raisons avez-vous choisi de rester dans votre logement ? (Plusieurs réponses possibles)

Raisons financières
 Activité du conjoint
 Scolarité des enfants
 Taille / confort du logement
 Position géographique du logement
 Transports en commun
 Proximité de la famille
 Environnement familial (amis dans le voisinage)
 Qualité des services proposés par 3F

18. La taille de votre logement vous satisfait-elle ?

Non, l'appartement est trop petit
 Non, l'appartement est trop grand, je souhaiterais payer un loyer moins cher dans un appartement plus petit
 Oui, la taille de mon appartement me convient

19. Suite à votre retraite, avez-vous envisagé de déménager ?

Oui
 Non (passez à la question 23)

20. A quel endroit ?

Dans le même quartier
 Dans un autre quartier de la ville
 Dans le département
 Hors Ile de France

21. Quel était votre projet ?

Déménager dans le parc HLM
 Louer un logement dans le privé
 Acheter un logement

22. Pourquoi n'avez-vous pas réalisé ce projet ?

23. Aujourd'hui, si vous en avez la possibilité, souhaitez-vous déménager dans un autre appartement 3F ?

Oui, dans un logement plus petit
 Oui, dans un logement plus grand
 Oui, dans un logement mieux situé
 Oui, dans le même quartier
 Non

24. Quelles adaptations souhaitez-vous faire dans votre logement ?

25. Connaissez-vous votre gardien ?

Oui
 Non

26. Combien de fois par semaine parlez-vous avec votre gardien d'immeuble ?

Excellentes
 Amicales
 Professionnelles
 Autre. Précisez

27. Comment qualifiez-vous vos relations avec le gardien d'immeuble ?

Excellentes
 Amicales
 Professionnelles
 Autre. Précisez

28. Comment qualifiez-vous les services 3F (gardiens, entretiens, petits travaux...)?

Ils sont un véritable avantage
 Ils sont similaires à ceux dont bénéficient tous les locaux
 Ils sont insuffisants
 Pas d'opinion

29. Ces services 3F sont-ils...

Oui
 Non
 Oui
 Non
 Oui
 Non

30. Appelez-vous le Service Clientèle 3F ?

Environ une fois par semaine
 Environ une ou deux fois par an
 Jamais (passez à la question 32)
 Ne connais pas cette possibilité

31. Le Service Clientèle 3F a-t-il répondu à vos attentes ?

Oui, de manière satisfaisante
 Oui, de manière satisfaisante
 Non

11. Comment qualifiez-vous votre résidence ?

Très agréable
 Agréable
 Déplaisante

12. Votre résidence est-elle facile à trouver ?

Oui
 Non

13. Comment qualifiez-vous les parties communes de votre résidence ?

Agréables ?
 Propres ?
 Dégradées ?

14. Nombre de pièce(s) dans votre logement :pièce(s)

15. Comment qualifiez-vous votre appartement ?

Non
 Oui
 Non

16. Est-il facile de trouver votre appartement au sein de la résidence ?

Oui
 Non

17. Vous êtes un locataire fidèle, pour quelles raisons avez-vous choisi de rester dans votre logement ? (Plusieurs réponses possibles)

Raisons financières
 Activité du conjoint
 Scolarité des enfants
 Taille / confort du logement
 Position géographique du logement
 Transports en commun
 Proximité de la famille
 Environnement familial (amis dans le voisinage)
 Qualité des services proposés par 3F

18. La taille de votre logement vous satisfait-elle ?

Non, l'appartement est trop petit
 Non, l'appartement est trop grand, je souhaiterais payer un loyer moins cher dans un appartement plus petit
 Oui, la taille de mon appartement me convient

19. Suite à votre retraite, avez-vous envisagé de déménager ?

Oui
 Non (passez à la question 23)

20. A quel endroit ?

Dans le même quartier
 Dans un autre quartier de la ville
 Dans le département
 Hors Ile de France

Votre résidence

Votre logement aux 3F

Les services 3F

21. Quel était votre projet ?

Déménager dans le parc HLM
 Louer un logement dans le privé
 Acheter un logement

22. Pourquoi n'avez-vous pas réalisé ce projet ?

23. Aujourd'hui, si vous en avez la possibilité, souhaitez-vous déménager dans un autre appartement 3F ?

Oui, dans un logement plus petit
 Oui, dans un logement plus grand
 Oui, dans un logement mieux situé
 Oui, dans le même quartier
 Non

24. Quelles adaptations souhaitez-vous faire dans votre logement ?

25. Connaissez-vous votre gardien ?

Oui
 Non

26. Combien de fois par semaine parlez-vous avec votre gardien d'immeuble ?

Excellentes
 Amicales
 Professionnelles
 Autre. Précisez

27. Comment qualifiez-vous vos relations avec le gardien d'immeuble ?

Excellentes
 Amicales
 Professionnelles
 Autre. Précisez

28. Comment qualifiez-vous les services 3F (gardiens, entretiens, petits travaux...)?

Ils sont un véritable avantage
 Ils sont similaires à ceux dont bénéficient tous les locaux
 Ils sont insuffisants
 Pas d'opinion

29. Ces services 3F sont-ils...

Oui
 Non
 Oui
 Non
 Oui
 Non

30. Appelez-vous le Service Clientèle 3F ?

Environ une fois par semaine
 Environ une ou deux fois par an
 Jamais (passez à la question 32)
 Ne connais pas cette possibilité

31. Le Service Clientèle 3F a-t-il répondu à vos attentes ?

Oui, de manière satisfaisante
 Oui, de manière satisfaisante
 Non

32. Utilisez-vous des services de proximité ?

Garde d'enfants
 Femme de ménage
 Aide à domicile
 Autre. Précisez

33. Si vous avez un service à demander à quelqu'un, à qui vous adressez-vous ?

Aux membres de votre famille ? Oui Non
 Aux voisins ? Oui Non
 Au gardien ? Oui Non
 Autre. Précisez

34. Vous arrive-t-il de rendre visite à vos voisins ou à des habitants de votre quartier ?

Oui
 Non (Passez à la question 36)

35. A quelle fréquence ?

Plusieurs fois dans la semaine
 Environ toutes les semaines
 Environ tous les quinze jours
 Environ tous les mois
 Rarement

36. Connaissez-vous les commerçants de votre quartier ?

Très bien
 Plutôt bien
 Un peu
 Pas du tout

37. En quelle année avez-vous pris votre retraite ?

38. Quels sont vos loisirs préférés ?

Promenade
 Lecture
 Visites d'amis et de famille
 Sports
 Sorties culturelles (musées, cinémas...)
 Activités manuelles
 Autre. Précisez

39. Etes-vous impliqué dans une forme d'activité associative ?

Oui - Laquelle ?
 Non

40. Etes-vous disposé à consacrer du temps à une association ?

Oui, dans mon quartier ou hors de mon quartier
 Oui, mais uniquement dans mon quartier
 Non

La proximité

La proximité

Vos loisirs