

Direction scientifique : Jim Ogg, Young Foundation, Royaume-Uni
Sylvie Renaut, Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse, France
Jesus, Leal Universidad Complutense de Madrid, Espagne



Programme de recherche : Vieillesse de la population et habitat

Les choix résidentiels des retraités européens : l'exemple de la France, du Royaume-Uni et de l'Espagne

Rapport final, mai 2008

Engagement Juridique 06 00 267
(M 06 – 23) du 22/11/2006

Affaire suivie par Phuong Mai HUYNH

Plan Urbanisme Construction Architecture

Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire
Ministère du Logement et de la Ville

Résumé de la recherche

Les choix résidentiels qui s'offrent aux retraités constituent l'objectif de cette recherche qui résulte de la confrontation de diverses sources de données en France, au Royaume-Uni et en Espagne. Ces trois pays dégagent à la fois des points communs et des différences dans les options résidentielles selon les spécificités régionales, institutionnelles ou culturelles.

Au cours des cinquante dernières années, les programmes de construction et de rénovation ont permis une amélioration des conditions de logement dont ont bénéficié les retraités actuels. L'accession à la propriété, qui a particulièrement marqué le parcours résidentiel des ménages français et britanniques, a atteint des taux élevés au sein des générations actuelles de retraités dans les trois pays. Dans une société de propriétaires âgés apparaissent des problèmes nouveaux, liés au vieillissement de ces populations et à la mobilité résidentielle croissante induite en partie par la mondialisation.

La conjugaison des effets structurels de l'allongement de l'espérance de vie, des conséquences conjoncturelles d'un marché immobilier fluctuant et de l'incertitude des futures pensions de retraite remettent en question la place du logement dans le patrimoine des retraités.

L'analyse des modes de vie montre qu'il est manifestement difficile d'isoler les facteurs qui jouent un rôle décisif sur les choix résidentiels. Il faut prendre en compte non seulement les effets de l'âge (l'effet du parcours de vie) et de cohorte (les événements clés des politiques nationales sur le logement et le développement du marché immobilier) mais aussi les contextes régionaux à l'intérieur du pays. Les choix résidentiels tels qu'on les conçoit généralement laissent hors champ un phénomène récent mais qui touche de plus en plus les sociétés européennes avec de nouvelles dynamiques de mobilité. Sans aucun

doute, les générations de jeunes retraités ont connu un accroissement de la mobilité au cours de leur vie. Des trois pays étudiés, c'est au Royaume-Uni que le phénomène des retraités qui s'installent à l'étranger est le plus répandu. D'après le *Department of Work and Pensions* qui gère la pension de base au Royaume-Uni, environ un million de Britanniques reçoivent leur pension de retraite à une adresse en dehors du Royaume-Uni. Et ces situations seraient en pleine expansion selon *l'Institute for Public Policy Research* qui estime que 3,5 millions de retraités britanniques pourraient partir à l'étranger entre 2006 et 2050.

En Espagne, la mobilité résidentielle, l'une des plus faible d'Europe, s'explique en grande partie par dépendance des ménages vis-à-vis de la famille et des amis vivant dans le voisinage. Le désir de rester proche de sa famille, est un facteur explicatif puissant de la faible mobilité résidentielle dans les grandes villes espagnoles, telles que Madrid ou Barcelone. Cependant, celle-ci est aussi liée au statut d'occupation du logement. Les propriétaires, qui forment la grande majorité des ménages espagnols, sont aussi moins mobiles à cause des taxes importantes qui pèsent sur les transactions immobilières. Les retraités espagnols, qui bénéficient de conditions climatiques très favorables, pratiquent la double résidence au sein du territoire national en investissant le littoral méditerranéen. Ce phénomène est si important en Espagne que la compréhension du marché du logement et des comportements résidentiels ne peut se réduire à la seule analyse du parc de résidences principales.

Comparés à leurs voisins d'outre-Manche, la mobilité résidentielle des Anglais est probablement influencée par une pratique différente du crédit et des emprunts immobiliers. Du côté britannique, autour de 50 ans, près de 70 % des propriétaires ont des emprunts en cours, contre moins de 50 % en France et moins de 30 % en Espagne. Même s'ils sont à la tête d'un patrimoine immobilier important, leur capacité de financement est modeste, ce qui conduit les Britanniques, propriétaires de leur logement, à chercher le moyen d'augmenter leur niveau de revenu en s'appuyant sur la valeur de ce patrimoine immobilier. Cette mobilité potentielle est facilitée par un système de crédit plus souple et une gamme de produits financiers plus diversifiée sur le marché britannique qu'en France ou en Espagne.

Il est clair que cette évolution du marché immobilier a eu des conséquences fortes pour les retraités. D'un côté, les propriétaires non-accédants dégagés des remboursements d'emprunt, qui ont connu une forte augmentation de la valeur de leur bien immobilier, ont également vu l'horizon de leurs choix résidentiels s'élargir. D'un autre côté, les locataires retraités qui n'ont jamais eu de véritable marge de manœuvre dans leur parcours résidentiel, se sont trouvés dans une situation encore plus défavorable par rapport aux jeunes ménages qui ne peuvent accéder à la propriété à cause du prix élevé de l'immobilier et avec lesquels ils sont en concurrence sur un marché locatif très étroit. Pour les futures générations de retraités, il est difficile de se prononcer sur le sens de l'évolution des migrations dans les années à venir. La spécificité de ces générations, et surtout les conditions du marché immobilier, pourraient générer des nouveaux comportements et stratégies résidentielles.

Dès la fin de l'année 2007, les marchés immobiliers européens, et notamment les marchés britannique et espagnol, montrent des signes d'essoufflement. Frappés par la crise des « *subprimes* » aux Etats-Unis, les marchés commencent à rencontrer de graves difficultés en 2008. Selon les experts de l'immobilier, ce sont surtout les jeunes retraités qui pourraient subir les conséquences les plus néfastes de la crise immobilière actuelle. Les propriétaires, qui comptaient réaliser une plus-value sur leur bien immobilier pour financer des projets de retraites, voire une partie de leur retraite, doivent actuellement revoir cette option.

La première question posée par la crise financière concerne la réponse des marchés immobiliers qui, à l'exception de quelques régions particulières dans les trois pays, sont actuellement très instables. Que peut-on dire des conséquences possibles d'une chute de la valeur de l'immobilier pour les propriétaires retraités et surtout pour les personnes qui, en 2008, approchent de la retraite ? Selon que ces propriétaires sont dégagés ou non des charges de remboursement d'emprunt, la situation peut s'avérer très différente. Pour les propriétaires accédants, plus nombreux en Grande-Bretagne qu'en France et en Espagne, aux âges de la retraite ou proches de la retraite, tout dépend du niveau de leur endettement et du type d'emprunt contracté (durée, taux fixe ou variable, etc.).

Sommaire

INTRODUCTION	1
PARTIE 1 . COMPRENDRE LES CHOIX RESIDENTIELS	5
A. SITUATIONS ET EVENEMENTS DECLENCHEURS DE LA MOBILITE	6
B. FREINS ET MOTEURS DES CHOIX RESIDENTIELS	17
C. MOBILITES TEMPORAIRES : RESIDENCE SECONDAIRE ET DOUBLE RESIDENCE	30
PARTIE 2. CONTEXTE ET DONNEES DE CADRAGE	36
A. POPULATION ET MODES DE VIE	38
B. CONDITIONS DE LOGEMENT	56
C. MOBILITE, MIGRATION.....	62
PARTIE 3. PATRIMOINE IMMOBILIER ET RETRAITE	75
A. L'EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS.....	76
B. POLITIQUES DU LOGEMENT ET VIEILLISSEMENT	90
C. 2008, L'ANNEE DE L'EFFONDREMENT DU MARCHE IMMOBILIER	110
UNE CONSULTATION DE RECHERCHE PROSPECTIVE	112
RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES	120
TABLE DES ILLUSTRATIONS	126

Introduction

Avec l'allongement de la vie et, pour nombre de retraités, une amélioration de la qualité de vie par rapport aux générations antérieures, la prise en compte de l'environnement devient de plus en plus important au moment d'aborder la vieillesse. On estime aujourd'hui que vivre dans un habitat de qualité et dans un logement décent sont des aspects primordiaux pour une vieillesse « réussie ». S'il est vrai que la plupart des retraités habitent le même logement qu'ils occupaient pendant leur vie active, il est vrai également que de nouvelles tendances commencent à émerger. La retraite n'est plus synonyme "d'immobilité". Le développement des modes de transport et des infrastructures, les moyens financiers offrent désormais aux nouveaux retraités l'opportunité d'envisager une mobilité résidentielle. Nombre de jeunes retraités font des séjours plus ou moins prolongés hors de leur résidence principale, le plus souvent dans une résidence secondaire. Posséder une seconde maison n'est pas en soi un phénomène nouveau mais l'usage qui en est fait évolue et témoigne de l'émergence de nouveaux comportements résidentiels. L'exode hors des grandes villes au moment de la retraite pour retourner dans la région de son enfance est moins fréquent. La vie en ville attire une population spécifique de retraités. Pour les plus âgés, et notamment pour ceux qui sont en perte d'autonomie, les choix résidentiels "spécialisés" sont contraints par les ressources disponibles, à la fois au sein de la famille mais aussi hors de la famille, pour l'accès aux services professionnels d'aides aux personnes âgées.

Etudier les différentes formes de choix résidentiels qui s'offrent aux retraités constitue l'objectif de ce rapport. Il résulte de la confrontation de diverses

sources de données dans trois pays : la France, le Royaume-Uni et l'Espagne. Les trois pays retenus doivent permettre de dégager à la fois les points communs et les différences dans les choix résidentiels des retraités, selon les spécificités régionales, institutionnelles ou culturelles. En effet, certaines pratiques ont des conséquences qui vont au-delà des frontières nationales, tels les flux importants de retraités britanniques qui s'installent en France ou en Espagne. En même temps que se tissent les réseaux transnationaux, les inégalités territoriales peuvent se creuser. A l'intérieur d'un pays, les retraités qui arrivent en grand nombre dans certaines communes, surtout dans les zones littorales, ont une influence sur le plan humain, économique ou immobilier. Cette mobilité accrue et la concentration de retraités nouvellement installés sur un territoire peuvent modifier l'économie locale et le type de relations entretenues avec la population.

Si l'objet de ce rapport est d'étudier les choix résidentiels des retraités, il faut souligner la difficulté de saisir la complexité du concept. En effet, la question de la définition du mot « choix » est un sujet à la fois philosophique et économique qui dépasse notre champ de recherche. Nous n'abordons pas la notion de « choix » lorsqu'elle concerne l'action et la faculté de choisir parmi plusieurs options. Notre propos s'intéresse principalement aux objets choisis, c'est-à-dire le logement et les modes de vie des retraités dans les trois pays. A ce titre, l'usage du terme « choix résidentiel » est générique : il concerne plusieurs aspects importants autour de la mobilité, la migration, le pluri-résidence, etc.

Nous consacrons une section importante de ce rapport à la spécificité de la mobilité des retraités dans les trois pays étudiés. On peut considérer la mobilité comme un « choix résidentiel » souvent sous la forme d'un déménagement d'une résidence principale vers une autre résidence. C'est pourquoi l'une des questions principales de notre rapport pourrait se résumer ainsi : « Qui sont les retraités mobiles ? » Les mobilités multiples, et non plus simplement les « migrations-ruptures », constituent, nous semble-t-il, de nouvelles tendances auxquelles adhèrent de nombreux retraités. Ces différentes dynamiques de « mobilité », dont les mouvements et les flux sont

généralement peu pris en compte, sont mises en évidence à travers une multiple fidélité aux lieux.

La question des choix résidentiels doit aussi prendre en compte « l'immobilité », c'est à dire le choix de rester chez soi. La littérature anglo-saxonne sur les choix résidentiels des ménages âgés distingue fréquemment les situations où les personnes se maintiennent dans leur logement principal pendant leur vieillesse (« *stay putters* »), de celles où les personnes changent de logement pour des raisons diverses (« *movers* »). En ce qui concerne les premières, l'idée principale est celle de « *ageing in place* » (« vieillir sur place »). Autrement dit, c'est le logement – l'objet physique – qui s'adapte aux besoins des personnes âgées plutôt que la personne elle-même. « *Ageing in place* » consiste finalement à ne pas déménager afin de pouvoir bénéficier des différents services et du soutien nécessaire permettant de continuer à vivre chez soi de façon autonome. Ce principe de « vieillir sur place », soutenu par la politique de prise en charge des personnes âgées, est le plus répandu partout en Europe.

Nous devons aussi distinguer la pluralité des choix résidentiels selon la position de l'individu dans le parcours de vie. Les jeunes retraités en bonne santé et disposant de ressources font leur choix résidentiel dans des conditions fort différentes de retraités plus âgés, parfois fragiles et avec un faible niveau de capital financier ou social. Plusieurs recherches ont montré l'importance symbolique et réelle que les individus attribuent à leur logement, et comment la construction du sentiment du « chez soi » peut être cultivé pendant plusieurs années, voire des décennies (Krothe, 1997; Swenson, 1998). Cependant, la perte d'autonomie expose les retraités à des risques qui peuvent être aggravés par l'inadaptation du logement. En effet, « vieillir sur place » peut entraîner des difficultés financières pour l'adaptation du logement ou le recours aux services professionnels ou des difficultés familiales, surtout lorsqu'il y a éloignement de la personne âgée et de ses enfants. Reconnaisant la diversité des situations et des préoccupations liées au « grand âge », la notion de choix résidentiel est explorée par les politiques consacrées aux conséquences du vieillissement de la population dans les trois pays étudiés.

Le rapport est construit autour de trois grandes parties. Pour comprendre les choix résidentiels, nous revenons dans la première partie sur les situations et les événements déclencheurs de la mobilité, avant d'analyser les freins et moteurs des choix résidentiels. Il s'agit de discuter la façon dont le sujet est abordé dans la littérature internationale mais également comment il est mis en oeuvre dans les travaux de recherche. En considération de ces réflexions transversales aux pays, nous nous attardons sur le contexte de l'habitat et les conditions de logement dans lesquels les retraités ont vécu leur parcours résidentiel et qui conditionnent leurs choix actuels et futurs. Enfin, nous abordons cette dimension nouvelle des choix résidentiels qui s'ouvre avec les mobilités temporaires et l'usage de lieux multiples.

La deuxième partie du rapport est consacrée à la présentation des données disponibles mobilisées pour analyser les situations dans les trois pays. C'est le croisement de plusieurs sources de données, les recensements de population et les enquêtes nationales sur le logement et les modes de vie qui permet de confronter les observations à plusieurs niveaux. Sur le plan de l'âge, la méthode consiste à s'intéresser aux retraités actuels et à venir, c'est-à-dire aux personnes de 50 ans et plus qui sont en deuxième partie de carrière professionnelle, aux retraités de 65 ans ou plus, et aux plus âgés qui ont atteint ou dépassé 80 ans. Sur le plan du territoire, pour mieux comprendre le contexte à partir duquel la population met en oeuvre ses propres « choix » résidentiels, l'analyse intègre plusieurs échelles : celle du pays (France, Espagne, Royaume-Uni), celle de la région qui englobe la capitale (Ile-de-France, Région autonome de Madrid, Grand-Londres), et celle de la capitale (Paris, Madrid, Londres).

Finalement, à la croisée de deux parties -analytique et empirique-, la troisième phase du rapport ouvre la discussion d'une part sur les conséquences de l'évolution des marchés immobiliers, et d'autre part, sur la prise en compte du vieillissement de la population dans les politiques du logement. On s'interrogera en particulier sur le rôle ou l'interaction éventuelle des politiques publiques, par exemple à partir des questions de fiscalité du patrimoine ou des aides à l'investissement dans le parc privé ou le parc social.

Partie 1 . Comprendre les choix résidentiels

Dans cette partie, nous examinons trois aspects fondamentaux des choix résidentiels des retraités. Les événements généralement associés à la mobilité se différencient selon le contexte et le parcours de vie. C'est ici l'occasion d'aborder certains concepts développés par d'autres chercheurs pour comprendre les diverses formes de mobilité et d'immobilité. Il s'agit principalement d'un changement de logement mais le phénomène relativement récent des migrations transfrontalières est lui aussi examiné. Ensuite, une discussion détaillée rappelle le contexte spécifique à chaque pays – France, Espagne, Angleterre - dans lequel les retraités ont déjà effectué leur parcours résidentiel antérieur. Ces contextes représentent les freins et les moteurs qui conditionnent les choix résidentiels. Finalement, nous abordons le sujet des mobilités temporaires, phénomène relativement nouveau qui touche un nombre important des retraités dans les trois pays.

A. Situations et événements déclencheurs de la mobilité

Les recherches classiques en sociologie urbaine ont montré que les choix résidentiels répondent à des changements dans le parcours de vie : les familles adaptent leur logement aux besoins créés par les modifications dans la composition de la famille qui accompagnent les changements liés au cycle de vie. La notion d'adaptation du logement est fondamentale. On peut considérer l'adaptation du logement soit dans le sens d'un déménagement, soit dans le sens d'une adaptation (ou des adaptations) d'une résidence existante. Dans le premier cas, c'est l'Américain Rossi qui a développé une théorie de l'adaptation du logement basée sur la notion de « cycle de vie » (Rossi 1955). Selon lui, la probabilité de changer de logement augmente à certains moments du cycle de vie, notamment à la fin de la période d'éducation pour les jeunes adultes et la décohabitation de la maison parentale, la formation d'un couple, à l'occasion d'un changement de travail. Dans la deuxième partie du « cycle de vie », la retraite, le veuvage et la dépendance représentent trois événements clés qui peuvent déclencher une mobilité, un déménagement. Plusieurs recherches ont montré que pendant cette période, la probabilité d'envisager un déménagement, ainsi que le fait de déménager, sont plus élevées (Chevan 1995 ; Robison et Moen 2000). Il faut souligner que si ces événements déclenchent un déménagement, celui-ci résulte d'un processus qui s'inscrit dans le temps, depuis les premières réflexions sur la possibilité de changer de logement jusqu'au moment de déménager effectivement.

Le fait que « le cycle de vie » ne suive pas le même cheminement linéaire aujourd'hui par rapport aux années 1950, fait du parcours de vie une explication partielle des choix résidentiels, tel qu'il a été évoqué par Rossi. Depuis les travaux pionniers de Rossi, d'autres théories sur les choix résidentiels ont été élaborées. Parmi celles-ci, il faut noter les recherches de Wolpert (1965 ; 1966). Selon cet auteur la mobilité résidentielle peut être une fonction de l'utilité environnementale (« *location utility* ») pour un individu ou

un ménage. Pour Wolpert, ce qui est important, ce n'est pas seulement le logement mais également l'environnement immédiat. De plus, l'environnement immédiat devrait inclure non seulement les aspects physiques mais aussi sociaux. Si l'utilité environnementale est perçue très positivement, la probabilité de déménager diminue. À l'inverse, plus l'utilité environnementale est considérée comme négative et plus la probabilité à la fois de souhaiter un déménagement et d'en réaliser augmente. Wolpert a surnommé ce schéma « un modèle de seuil de stress » (« *stress threshold model* »), selon lequel la probabilité de mobilité résidentielle augmente ou diminue.

Le modèle de Wolpert a ensuite été développé par Speare (1974), qui proposait trois facteurs clés dans les choix résidentiels portant sur la perception de l'environnement. Dans un premier temps, ce qui compte c'est logement et le ménage – à la fois les aspects physiques du logement (le bâti) et sa taille, mais aussi les relations entre les membres du ménage (caractéristiques des individus). Deuxièmement, les caractéristiques de l'environnement immédiat (les autres logements à l'entour, l'accès aux magasins, les transports, la propreté, la sécurité) vont être prises en compte et évalués. Troisièmement, les liens sociaux avec d'autres membres du quartier, qu'ils soient familiaux ou de voisinage, vont figurer dans la liste des facteurs qui décident éventuellement si un changement de logement est souhaitable. Speare a pu démontrer que si un individu est satisfait de tous ces aspects, la probabilité de déménager est faible, même si cet individu sait qu'il peut trouver une localité correspondant encore mieux à ses envies. Au contraire, dès qu'un certain seuil de mécontentement est atteint, le choix de mobilité résidentielle est mis en route.

Il est impossible de traiter de la question des choix résidentiels des retraités sans aborder l'effet du passage à la retraite. Le vieillissement des populations européennes s'accompagne d'une amélioration de l'état de santé et du désir, pour les générations de jeunes retraités, de profiter de leur temps libre et réaliser leurs projets. Le recul de la mortalité aux âges élevés a considérablement allongé la période de retraite qui peut durer aujourd'hui, de 20 à 25 ans, voire 30-35 ans pour certains. Ces modifications de calendriers ont entraîné de profonds changements dans les comportements des jeunes et futurs retraités. Les attentes et comportements des générations du baby-boom

nées dans les années qui ont suivi 1945, contribuent largement à ce phénomène. Le taux d'activité des Européens âgés de 55-64 est actuellement inférieur à 50 %. Mais, dans cette tranche d'âge, si bon nombre ne travaillent plus et n'ont ni les moyens ni le désir de partir ailleurs, il faut aussi reconnaître que la migration au moment de la retraite est un phénomène qui prend de l'ampleur. Avec l'ouverture de l'Europe, émerge une nouvelle circulation résidentielle internationale. Ce phénomène peut être considéré comme une internationalisation des migrations de retraités, même s'il est difficile de le quantifier.

La théorie de Rossi reste toujours pertinente pour expliquer les choix résidentiels dans la mesure où, empiriquement, on observe des taux de changements de logement plus élevés autour de ces événements. Le taux de mobilité résidentielle diminue avec l'âge, mais augmente légèrement au moment de la retraite (Christel 2006, Ermisch et Jenkins 1999, Tatsiramos 2004). Néanmoins, plusieurs recherches ont montré que jusqu'à présent, la mobilité résidentielle après 50 ans reste faible, que ce soit en France ou dans les autres pays européens. En utilisant les données du panel européen des ménages, Tatsiramos (2004) observe un taux d'emménagement, entre 1994 et 2001, inférieur à 1,5 % en Espagne et d'environ 3 % pour la France, au sein des ménages comprenant au moins une personne âgée de 50 ans et plus. La même recherche montre qu'à travers l'Europe, les personnes de 65 ans et plus font preuve d'une grande stabilité résidentielle, avec une durée moyenne supérieure à 40 ans dans la même aire géographique.

Pour expliquer les changements de logement au moment de la retraite, Longino (2001) propose trois modèles de migration liée à la retraite. Le premier s'inscrit dans le contexte du « *cycle de vie* », comme le schéma décrit par Rossi. Dans ce schéma, la décision de déménager au moment de la retraite a été longuement mûrie et les projets sont élaborés depuis longtemps. C'est souvent le cas des migrants qui ont vécu leur passage dans la capitale comme une période transitoire (même si elle a duré deux ou trois décennies), car leur inscription spatiale véritable se situe ailleurs et la retraite sera le moment où, libérés des contraintes professionnelles, ils pourront vivre dans la ville ou le village de leur choix. Il s'agit des provinciaux qui retournent « au pays » dans

lequel ils ont hérité ou acquis une maison, mais également des personnes qui ont choisi un endroit de villégiature pour leur retraite en achetant une résidence secondaire. Notons que dans ce modèle, lorsque la personne prend la décision de quitter la ville, son choix est « définitif ».

Le deuxième modèle diffère du premier dans la mesure où le désir de déménager existe, mais le projet reste vague : on souhaite partir, mais sans destination précise. Mélange de rêves, de projets à moitié formulés, de possibilités multiples et de périodes « d'essais », ce type de choix résidentiel tourne autour du fait que la personne ne se sent pas bien dans la ville ou le quartier, où elle réside et désire vivre dans un autre environnement. Souvent, sont évoqués dans ce modèle, le désir d'un climat meilleur, le souhait de profiter de prix moins élevés que dans la capitale, le calme de la vie provinciale que l'on oppose au stress de la grande ville. La recherche d'une meilleure qualité de vie constitue l'un des facteurs essentiels de la migration. Par exemple, quitter la ville pour la campagne permettrait d'éviter le bruit, la foule, la pollution, etc.

Le troisième modèle est directement lié aux conditions du marché du logement et aux montants des retraites escomptés. Ce type de migration est pratiqué surtout par les Anglais. Les générations du baby-boom, majoritairement propriétaires, ont pu réaliser des plus-values immobilières non négligeables au cours de leur vie. Le moment de la retraite est l'occasion de liquider ce patrimoine pour acheter un logement moins cher et utiliser une partie de la vente de la résidence principale comme complément de ressources. Cette logique permet d'atténuer les craintes de baisse de revenus et d'être à l'aise financièrement.

Récemment, Boll Hansen et Gottshalk (2006), dans une étude longitudinale, se sont intéressés à la problématique du désir de déménager chez les personnes de 52 à 77 ans et aux raisons pour lesquelles un déménagement a eu lieu. Leurs résultats confirment à la fois l'importance des événements du parcours de vie et l'appréciation de l'environnement. Parmi les événements les plus significatifs pour expliquer le désir de déménager et/ou le fait d'avoir déménagé, se trouvent les changements de la taille du ménage (pouvant être

liés aux décohabitations des enfants ou à un veuvage) et une dégradation de l'état de santé. Contrairement à d'autres études, Boll Hansen et Gottschalk n'ont pas trouvé que le passage à la retraite était une variable explicative du désir ou du fait de déménager, un résultat important qui met en cause des théories de '*retirement migration*'. Outre ces événements, il semble que la mobilité résidentielle (réelle ou souhaitée) résulte d'une combinaison de facteurs, parmi lesquels le rapport entre revenus et dépenses liées au logement, la santé des membres du ménage, la perception de la localité, le voisinage et le nombre d'années vécues dans le logement, sont tous des facteurs significatifs. Dans la discussion, nous reviendrons sur l'importance du passage à la retraite comme facteur explicatif des choix résidentiels et la possibilité qu'émergent d'autres facteurs dans le contexte de la crise des marchés de l'immobilier et de la finance qui affecte désormais toute l'Europe.

L'extension des horizons migratoires pour les retraités est un phénomène assez récent et lié à la mondialisation, comme le souligne le démographe Gérard-François Dumont (2007). Si des retraités britanniques résident en France ou en Espagne, des retraités français en Tunisie ou au Maroc, le même phénomène existe pour les Américains dans les Antilles ou au Mexique et pour les Japonais aux Philippines. Dumont explique que ce processus ne relève pas simplement du désir des « nouveaux » retraités :

« les décisions politiques qui ont eu pour effet d'estomper les barrières étatiques, rendant licites et plus aisées (en termes administratifs) des migrations qui ne l'étaient pas auparavant ».

Le développement des transports et l'arrivée des compagnies aériennes « *low-cost* », couplés à l'explosion des moyens de communication réduisant les distances et facilitant le contact « permanent » entre les retraités migrants et leur entourage. Dumont souligne aussi les stratégies mondialisées des entreprises :

« [elles] permettent à ces migrants du troisième âge - soucieux de leurs habitudes - de trouver dans leur pays d'accueil, les produits et autres médicaments qu'ils affectionnent ».

Pour les futures générations de retraités, il est difficile de se prononcer sur le sens de l'évolution des migrations dans les années à venir. La spécificité de ces générations, et surtout les conditions du marché immobilier, pourraient générer des nouveaux comportements et stratégies résidentielles. La question posée par Louchart pour la région Île-de-France, pourrait se poser également pour Londres et Madrid :

« Resteront-elles [les générations de baby-boomers] davantage que par le passé en Île-de-France, immobilisant une fraction croissante du parc de logements franciliens, multipliant le nombre de ménages vivant en Île-de-France et augmentant par conséquent le nombre de logements neufs à construire pour répondre aux besoins en logements des Franciliens ? Ou au contraire partiront-elles de plus en plus s'installer en province - libérant alors un nombre important de logements, souvent grands, limitant la progression du nombre de ménages et au final le nombre de logements à construire en Île-de-France ? » (Louchart, 2007).

Des trois pays étudiés, c'est au Royaume-Uni que le phénomène des retraités qui s'installent à l'étranger est le plus répandu. D'après le *Department of Work and Pensions* qui gère la pension de base au Royaume-Uni, environ un million de Britanniques reçoivent leur pension de retraite à une adresse en dehors du Royaume-Uni. Et ces situations seraient en pleine expansion selon l'*Institute for Public Policy Research* qui estime que 3,5 millions de retraités britanniques pourraient partir à l'étranger entre 2006 et 2050 (Sriskandarajah, Drew 2006) (tableau 1).

Tableau 1. Les retraités britanniques résidant à l'étranger à l'horizon 2050 (en milliers)

	2010	2020	2030	2040	2050
Nombre de retraités	12 218	12 544	15 057	16 806	17 512
Retraités résidant à l'étranger	1 196	1 516	2 166	2 805	3 325
% de retraités résidant à l'étranger	9,8%	12,1%	14,4%	16,7%	19,0%

Source : *Sriskandarajah, Drew 2006.*

Lecture : en 2010, sur 12,218 millions de retraités, plus d'un million (1,196) pourraient vivre à l'étranger, soit 9,8 % des retraités britanniques.

La destination des retraités migrants reflète le passé colonial du Royaume-Uni. Les retraités ne représentent qu'une minorité des Britanniques de tous âges résidant Outre-Mer. La plupart des expatriés (« *ex-patriots* ») résident en Australie, en Espagne, aux Etats-Unis, au Canada et en Irlande (tableau 2). Néanmoins, certains pays deviennent de plus en plus attractifs pour les retraités britanniques, parmi lesquels l'Espagne, la France, et (curieusement) la Suède.

Tableau 2. Nombre de résidents britanniques dans différents pays

Pays	Toute situation	Retraités
Australie	1 300 000	245 311
Espagne	761 000	74 636
Etats-Unis	678 000	132 083
Canada	603 000	157 435
Irlande	291 000	104 650
Nouvelle Zélande	215 000	46 56
Afrique du sud	212 000	38 825
France	200 000	33 869
Allemagne	115 000	33 034
Italie	26 000	33 989

Source : *Brits abroad, country by country*; site web BBC, 11 December, 2006, http://news.bbc.co.uk/2/hi/uk_news/6161705.stm

Les destinations correspondent aux différents types de migration au moment de la retraite. Les plus lointaines, comme l'Australie, s'inscrivent dans un contexte migratoire de « cycle de vie ». Le fait de partir au bout du monde, en Australie, en Nouvelle-Zélande ou en Afrique du Sud, ne participe pas du même type de migration qu'au sein de l'Europe. Les retraités qui migrent vers les anciennes colonies britanniques, souvent pour rejoindre leurs enfants qui y sont installés, prennent une décision à plus long terme que ceux qui prennent leur retraite en Espagne ou en France.

L'Espagne et la France sont des destinations davantage choisies pour leur environnement, le désir de vivre sous un climat plus chaud et de profiter de beaux paysages. Pour les Britanniques, au contraire des Français et des Espagnols qui peuvent trouver tout cela chez eux, le choix d'une destination est aussi déterminé par le pouvoir d'achat disponible après la vente de leur logement au Royaume-Uni. Ce facteur est fortement lié à la conjoncture du marché immobilier et lorsque le taux de change est favorable à la livre sterling par rapport à l'euro. L'intérêt des Britanniques pour l'Espagne ou la France est stimulé par la proximité des pays, notamment depuis les vols « *low-cost* » qui permettent de faire des « va-et-vient » au cours de l'année, pour visiter les proches ou se soigner, et pratiquer ainsi « la double résidence ».¹

Le nombre de retraités britanniques résidant en Espagne est très important. En 2005, le rapport de l'*Institute of Public Policy Research* l'estime à 760 000 (Sriskandarajah et Drew 2006). Cette évaluation est sans comparaison avec les chiffres fournis par l'Institut National de Statistiques Espagnol qui dénombrait environ 125 000 ressortissants britanniques résidant en Espagne en 2002 et 160 000 en 2004. Ils restent de loin les plus nombreux, devant les Allemands qui, selon ces chiffres étaient estimés autour de 115 000 en 2003, et 125 000 l'année suivante, et loin devant les 60 000 Français en 2003 et 70 000 en 2004. Indépendamment des volumes, ces données permettent deux observations : la croissance rapide des effectifs estimés et la difficulté d'observer ce type de situations.

Il y a véritablement une grande difficulté à chiffrer ces populations. Il semble que nombre de résidents étrangers ne se déclarent pas lors des campagnes de recensement. En Espagne, ils sont dispersés sur la côte méditerranéenne, notamment à Alicante, à Malaga, aux îles Baléares mais aussi aux Canaries. Ils vivent également dans de grandes colonies mais ils conservent souvent un logement dans leur propre pays et pratiquent la double résidence. En passant l'hiver en Espagne et l'été chez eux, ils profitent de cette période pour louer

¹ Au départ du Royaume-Uni, la compagnie aérienne britannique « *Easy Jet* » dessert en France, les villes de Biarritz, Bordeaux, La Rochelle, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Paris et Toulouse et en Espagne, Alicante, Almeria, Asturias, Barcelone, Bilbao, Madrid, Malaga, Murcia et Valencia.

leur appartement en Espagne à leurs compatriotes pendant les vacances d'été. Puis, passé un certain âge, ils retournent chez eux.

La France est aussi une destination de plus en plus privilégiée par les retraités britanniques, ce que note Catherine Borrel :

« En 2004-2005, 1,7 millions d'immigrés sont originaires d'un pays de l'Union européenne à 25, comme en 1999. Cette stabilité résulte d'un double mouvement. Les immigrés venus d'Espagne ou d'Italie, installés depuis le plus longtemps en France, voient leur nombre se réduire sensiblement sur la période, du fait des décès et du faible nombre de nouveaux arrivants ; il en va de même pour les immigrés originaires de la Pologne .../... À l'inverse, le nombre de personnes venues d'un autre pays de l'Union européenne augmente de plus de 100 000, le Royaume-Uni étant à l'origine de près de la moitié de la hausse (45 000) » (Borrel, 2006).

Selon les données Insee, le nombre de Britanniques résidant sur le territoire français serait passé de 75 000 en 1999 à 120 000 en 2005, tandis qu'une autre source estime qu'ils sont quatre fois plus nombreux (tableau 3) :

« En quinze ans, le nombre de Britanniques installés dans leur résidence principale en France a été multiplié par dix, pour passer de 50 000 en 1990 à 500 000 en 2006 ».²

Tableau 3. Les Britanniques résidant en France : des estimations variables selon les sources

Source	année	effectifs
Borrel, 2006 (Insee)	2005	120 000
http://news.bbc.co.uk/2/hi/uk_news/6161705.stm	2006	200 000 (dont 33 869 retraités)
« Les Anglais en France », Actualité en France, Série n°76/6, www.ambafrance-by.org/IMG/doc/6les_Anglais_en_france.doc	2006	500 000

Au-delà de la difficulté d'évaluer l'ampleur de la mobilité des retraités britanniques à l'extérieur de leur pays, celle-ci contraste avec la quasi-

² « Les Anglais en France », Actualité en France, Série n° 76 / 6, www.ambafrance-by.org/IMG/doc/6les_Anglais_en_france.doc

immobilité des retraités français et espagnols qui quittent peu leur territoire. D'ailleurs, même en dehors de la retraite, les chiffres du tourisme le confirment : les Français, comme les Espagnols, séjournent moins souvent dans un autre pays, y compris pour de courtes périodes, comme les vacances.

Depuis peu, les médias se font l'écho de l'engouement de certains retraités français pour l'Afrique du Nord, en particulier pour le Maroc où ils partiraient s'installer. Cependant, il est très difficile d'évaluer l'importance de ce phénomène, relativement récent, et dont on ignore encore s'il peut faire des émules ou s'il restera de faible ampleur. Selon l'ambassade de France au Maroc :

*« En 2006, 32 000 Français étaient inscrits dans les Consulats Généraux de France au Maroc. Depuis 2003, le nombre de français résidents au Maroc augmente régulièrement de 3 à 4 % par an. La communauté française se concentre pour l'essentiel dans les circonscriptions consulaires de Casablanca et Rabat: 75 % des français inscrits dans les consulats y résident ».*³

Cette dernière information ne dit rien des retraités, mais elle permet de souligner le décalage qui existe entre le nombre des résidents qui ne représentent que 75 % des inscrits. On peut estimer que les retraités européens qui résident sur le pourtour méditerranéen, qui ont conservé une résidence dans leur pays et pratiquent le va-et-vient, ne sont pas installés « définitivement », d'où la difficulté d'évaluer l'ampleur de ces mobilités. S'ils ne considèrent pas leur résidence, en Espagne ou ailleurs, comme leur résidence principale, beaucoup d'entre eux ne se déclarent pas comme résidents, d'autant que passé un certain âge, il semble bien qu'il y ait des mobilités de retour, tout aussi complexes à évaluer.

Outre le passage à la retraite comme facteur clé des choix et mobilités résidentiels des retraités, le changement de statut matrimonial, et en particulier le veuvage, est un autre événement pouvant entraîner un déménagement dans un logement moins grand pour limiter le coût du logement. En France et en Angleterre, les recherches montrent que le veuvage

³ <http://www.ambafrance-ma.org/presence-francaise/index.cfm>

des femmes les conduit à ajuster la taille de leur logement à la baisse. Ainsi, l'Observatoire Social de Lyon note que la demande de logement social à un âge relativement avancé concerne les femmes veuves.⁴ Cette mobilité se fait alors plutôt dans le sens d'une maison vers un appartement, avec éventuellement l'objectif de se rapprocher des enfants. Par rapport à la France et l'Angleterre, l'Espagne a toujours connu davantage de situations de re-cohabitation entre parents âgés et enfants adultes au moment du veuvage. Cette pratique, qui voit un parent âgé se déplacer pour habiter chez un enfant, explique en partie le taux élevé de la cohabitation intergénérationnelle en Espagne. La proportion des veuves de 80 ans et plus, vivant avec leurs enfants, reste élevée (40 %) même si cette pratique tend à diminuer (Leal 2004). Les générations qui souhaitent davantage conserver leur autonomie et leur logement indépendant privilégient le rapprochement des ménages : ce sont soit les jeunes qui choisissent d'habiter plus près de leurs parents, soit les parents qui choisissent d'habiter plus près de leurs enfants. L'effet du divorce et des séparations doit aussi être exploré notamment parce qu'il remet en cause la trajectoire résidentielle traditionnelle, inscrite dans le parcours de vie, de locataire à accédant.

Enfin, les situations de fragilité, l'état de santé, peuvent contribuer à modifier les choix résidentiels, surtout aux âges élevés⁵. Si pour certains retraités âgés qui connaissent des restrictions d'activité, une perte d'autonomie, rester « chez soi » semble être la solution la plus profitable, pour d'autres, rester dans un logement inadapté au handicap peut-être source d'angoisses et de stress (Rubinstein et al. 1992). Les conditions socio-économiques sont parfois incompatibles avec le désir de rester chez soi quoi qu'il arrive. Ce peut être le cas, par exemple, de certains propriétaires confrontés aux coûts élevés d'entretien du logement. Dans ce contexte, la place des logements locatifs

⁴ Voir le travail de recherche de l'Observatoire Social de Lyon sur le rôle du parc locatif social dans le logement des personnes âgées réalisé pour le programme « Vieillesse de la population et habitat » du Puca. Cette recherche montre notamment que la demande logement social après 60 ans n'est pas rare, que le nombre de demandeurs augmente depuis quelques années et que les immigrés vieillissants sont sur-représentés.

⁵ La problématique des adaptations de l'habitat et du logement au grand âge a fait l'objet d'une recherche spécifique dans le cadre d'un appel à propositions de recherches lancé par la MiRe en 2006 sur le thème des « Politiques Sociales du logement et transformations démographiques et sociales. » (Ogg et al., 2009).

devient de plus en plus centrale. La dépendance peut engendrer d'autres arbitrages résidentiels : privilégier la cohabitation intergénérationnelle pour répondre au besoin d'aide, adapter le logement au handicap, changer de logement pour un lieu mieux adapté, ou encore entrer en institution. Nos recherches précédentes (Renaut, Ogg, 2003 ; Ogg, Renaut, 2007) ont montré que dans les situations d'isolement conjugal et familial, face au handicap, le défaut de support familial est principalement la clé de l'entrée en institution. Cette dernière solution est plus accessible en Angleterre ou en France, par rapport à l'Espagne où les structures d'accueil spécialisées sont très peu développées.

B. Freins et moteurs des choix résidentiels

Les choix résidentiels traités du point de vue du logement et des modes de vie sont en partie conditionnés par les caractéristiques sociodémographiques propres à une génération ou un pays. L'analyse suppose alors de comprendre le contexte général des pays dans lequel s'inscrivent l'accès au logement et le parcours résidentiel des générations de futurs retraités, jeunes retraités ou retraités plus anciens.

La pluralité des situations résidentielles des retraités s'explique par la diversité du statut d'occupation du logement marquée dans l'histoire récente par une augmentation importante du taux de propriétaires, notamment en France et au Royaume-Uni.

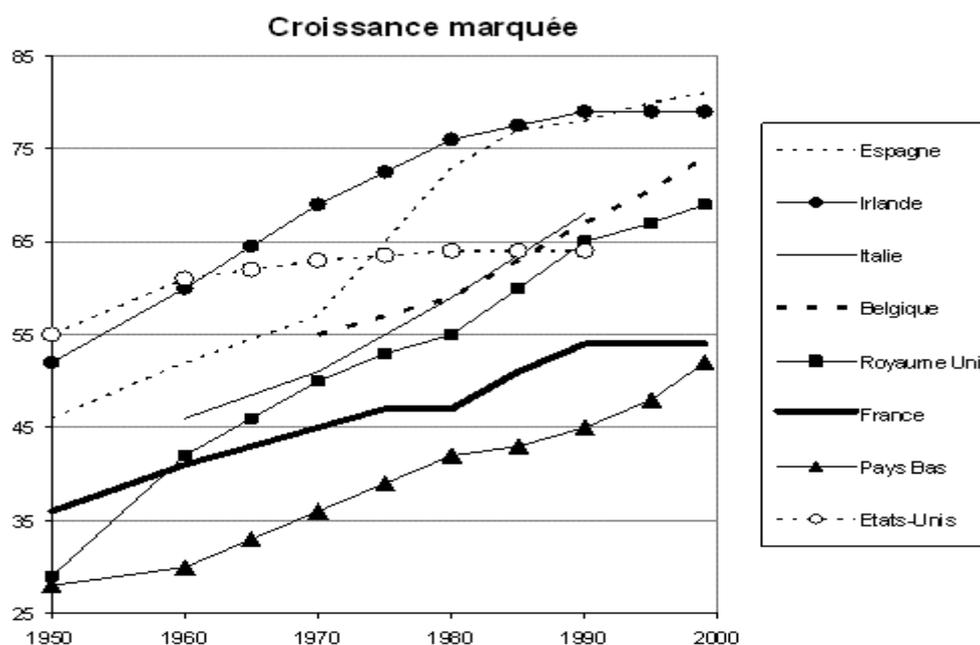
1. Des retraités plus souvent propriétaires

Presque partout en Europe, la deuxième partie du 20^{ème} siècle a été marquée par une augmentation de la proportion des ménages propriétaires. Alors qu'en 1950, le taux de propriétaires dans tous les pays européens (à l'exception de

l'Irlande) était inférieur à 50 %, un demi-siècle plus tard, l'ensemble des pays (à l'exception de l'Allemagne et de la Suède) ont désormais plus de la moitié de leur parc occupé par des ménages propriétaires. Les plus forts taux de propriétaires (supérieurs à 65 %) s'observent en Europe du Sud, au Royaume-Uni et en Irlande.

L'accession à la propriété est un phénomène qui a marqué la génération actuelle des retraités. Par exemple, en France, 34 % des ménages étaient propriétaires de leur logement en 1954, contre 56 % en 2002. En Espagne, en cinquante ans, le taux est passé de 46 % à 80 %. En Grande-Bretagne, ce taux était de 29 % en 1951, contre 67 % en 2001. C'est en Angleterre que le taux de progression de l'accession à la propriété a été le plus rapide depuis la seconde guerre mondiale (graphique 1). Entre 1950 et 1980, le taux de propriétaires occupants est passé de 29 % à 56 %, soit une progression proche de 30 points en trente ans (Ghekière, 1991).

Graphique 1. Europe, Etats-Unis : évolution du taux de propriétaires entre 1950 et 2000



Source : Bonvalet, Arbonville, 2006

Les différences dans le taux de détention d'un logement entre pays s'expliquent aussi par le mode d'accession à la propriété. En Espagne, où le taux de propriétaires est très élevé et où la propriété est, avant tout, une affaire de famille, on observe que le rôle de l'héritage et des donations est très important dans l'acquisition du logement. En France également, l'aide de la famille est fréquente. A l'inverse, au Royaume-Uni, la grande majorité des logements sont acquis directement par les ménages eux-mêmes, sans intervention de la famille.

Royaume-Uni

Le Royaume-Uni présente quelques spécificités intéressantes du point de vue des parcours résidentiels. Avec l'arrivée au pouvoir du gouvernement travailliste en 1945, les logements sociaux ont connu un développement considérable⁶. Mais en même temps, le désir d'être propriétaire s'est installé chez les Britanniques et cette préférence s'est renforcée au cours des années 1980 avec la politique de Margaret Thatcher. Pour Margaret Thatcher et son gouvernement, être propriétaire de son logement représente un symbole fort de réussite, la conviction de l'époque étant qu'une nation de propriétaires est aussi une nation de consommateurs, et donc un facteur stimulant l'économie. Margaret Thatcher a introduit un programme appelé « *le droit d'acheter* », qui s'appliquait exclusivement aux locataires du parc social. Avec l'aide des primes et des incitations à l'acquisition au cours des années 1980, 1,5 millions de locataires sont devenus propriétaires.

Actuellement, plus des deux tiers des ménages sont propriétaires. On constate que le nombre de logements occupés par un propriétaire a fortement augmenté entre 1981 et 2003 tandis que le nombre de logements dans le parc social (collectivités locales) a diminué. Cette baisse du nombre de logements dans le parc social a été en partie compensée par un accroissement dans le secteur appartenant aux associations privées. Depuis les années 1990, ce sont les associations privées (« *registered social landlords* »), généralement des

⁶ Entre 1950 et 1980, le parc locatif public géré par les collectivités locales est passé de 2 500 000 logements à 6 500 000 en 1980 (Ghekière, 1991).

Housing Associations qui dominent le secteur de la construction dans le parc social : seulement 1 % des logements sociaux ont été construits par une collectivité locale en 2003-2004 (Summerfield et Gill, 2005).

La politique du « droit d'acheter » existe toujours en 2008 et ne s'applique encore qu'aux seuls locataires du parc social des collectivités locales, mais la préférence pour la propriété a été fortement intégrée par les locataires britanniques. Ainsi, en l'espace de quelques années, l'opinion publique à l'égard du statut de propriétaire et de ses avantages s'est considérablement modifiée. Avant 1980, devenir propriétaire était plutôt vu comme un risque que la moitié de la population ne voulait pas prendre. L'accès à un prêt était relativement difficile et l'idée d'une longue période d'endettement effrayait beaucoup d'acheteurs potentiels. Même si le taux de chômage est resté plutôt bas jusqu'aux années 1970, les risques associés au remboursement d'un prêt, et les frais potentiels d'entretien d'un logement, détournaient beaucoup de personnes vers le parc locatif privé ou social. Ainsi, beaucoup de jeunes couples préféraient rester locataires, situation qu'ils pensaient plus sûre. En 2007, la situation s'est quasiment inversée. La crainte de la précarité et du chômage, ainsi que les inquiétudes sur les niveaux des retraites futures incitent les individus et les familles à devenir propriétaires, plutôt que de rester locataires, et ce d'autant plus que le marché de l'accession à la propriété se caractérise par une grande fluidité.

Parallèlement à cette augmentation de l'accession à la propriété, il y a eu un accroissement, parfois spectaculaire, du prix des logements. Cette hausse des prix de l'immobilier s'est traduite par un effet de richesse : beaucoup de retraités britanniques ont vu la valeur de leur patrimoine augmenter sans qu'ils aient besoin d'épargner. A ce phénomène, il faut ajouter les effets des conditions de crédits plus avantageux ou plus souples qu'en France ou en Espagne qui stimulent les taux de mobilité dont témoignent les changements d'adresse au cours de la vie active. En fait, les faibles taux d'intérêt et l'encadrement du crédit incitent à l'accession à la propriété. Le marché de l'immobilier britannique est caractérisé par des taux d'intérêt faibles et des prêts de longue durée ; les taux sont révisables et les prêts peuvent couvrir jusqu'à 100 % du prix. En conséquence, les Britanniques peuvent acheter des

biens plus coûteux avec des revenus plus faibles qu'auparavant, et c'est dans le parc privé qu'il y a le plus de mobilité résidentielle. Par exemple, en 2003-2004, 44 % des individus qui habitaient un logement dans le parc privé habitait depuis moins d'un an dans les lieux (Summerfield et Gill, 2005).

Contrairement à la France, la propriété ne constitue pas un obstacle à la mobilité. La grande fluidité du marché du logement, conjuguée à la diversité du parc de logements en termes de taille et de prix, favorise l'accession à la propriété des jeunes ménages et l'adaptation permanente du logement à l'évolution de la taille de la famille et des revenus. Le marché du logement est surtout un marché de mutation et de transaction dans le parc ancien (Ghekière, 1991). C'est bien la politique menée depuis la seconde guerre mondiale et en particulier depuis les années 1980 qui explique le pourcentage très élevé de propriétaires parmi les baby-boomers : plus de 80 %.

L'autre aspect de l'augmentation rapide du taux de propriétaires est la diminution du stock de logements sociaux. Au début des années 1980, la part du parc social en Angleterre était l'une des plus élevées d'Europe avec presque un tiers de logements sociaux. Mais ensuite, la forte réduction des constructions et la vente des logements sociaux existants ont substantiellement réduit le rôle du logement social. Entre 1979 et 2006, 1 648 421 logements appartenant aux autorités locales en Angleterre ont été vendus à prix réduit par le biais du « droit d'acheter » (« *right to buy* »), les niveaux de réduction allant de 50 % environ en début de période à 31 % en 2006.

Le logement social en Angleterre est géré par les autorités locales et les associations de logements (*Housing Associations*) qui incluent les coopératives, les associations à but non lucratif et les trusts. Plus de deux millions de logements (2 700 000 unités) sont gérés directement par les autorités locales ou par le biais d'organisations de gestion intermédiaires (ALMOs) et presque autant d'habitations sont gérées par des organisations à but non lucratif

(2 200 000 unités).⁷ Les associations de logements en Angleterre sont réglementées par la *Housing Corporation*, sous tutelle du Ministère des communautés et des gouvernements locaux (*Communities and Local Government*).

Espagne

En Espagne, la forte proportion de propriétaires résulte de la permanence des politiques d'aide à l'accession à la propriété sur longue période (Fernandez Cordon et Léal, 2006). Déjà, la politique franquiste visait à favoriser la propriété. La location était taxée et les loyers contrôlés, décourageant ainsi les bailleurs privés (Louvot-Runavot, 2001).

Les politiques du logement en Espagne se caractérisent par la faiblesse de l'intervention de l'Etat et sont, de ce point de vue, très proches de ce que l'on observe dans les autres pays du sud de l'Europe (Portugal, Italie, Grèce). En fait, ces pays ont toujours considéré que le logement était une affaire de famille et que l'Etat n'avait pas vocation à aider les ménages à se loger. Ainsi, en est-il des Italiens, pour lesquels :

« la maison est une valeur, bien entendu économique, mais aussi sociale, existentielle, affective... Le logement est l'un des grands objectifs de la vie, avec ses références de sécurité, de continuité, d'enracinement, de confort et de prestige, sous-jacentes à toute trajectoire individuelle et familiale » (Bottai, 2007, 167).

Jusqu'à une date relativement récente, l'Espagne est restée un pays rural. Au début du 20^{ème} siècle, plus de la moitié de la population vivait dans des villes de moins de 5 000 habitants et seulement 9 % résidaient dans les grandes villes de 100 000 habitants ou plus. L'urbanisation, qui a d'abord démarré

⁷ Source: *Communities and Local Government; Welsh Assembly Government; Scottish Government; Department of the Environment, Northern Ireland, Social Trends (38), 2006.*

lentement, s'est accélérée après la guerre pour atteindre un niveau très élevé à la fin du siècle, tout particulièrement dans les très grandes villes.

Alors que pendant la première moitié du 20^{ème} siècle, le nombre de logements a augmenté moins vite que la population, on observe l'effet inverse dans la deuxième moitié du siècle. D'une part, la taille des ménages s'est peu à peu réduite, de 4 personnes en moyenne en 1950 à 3,3 en 1991. D'autre part, de nouvelles formes d'habitat ont vu le jour, notamment les résidences pour les vacances.

A la fin de la guerre civile (1936-1939), l'Espagne était ruinée. Elle comptait un million de victimes et son système de production était détruit. Cette situation était d'autant plus grave qu'elle concorda avec le début de la 2^{ème} guerre mondiale. Au début des années cinquante, plus de la moitié de la population active travaillait dans l'agriculture. Compte tenu du contexte international, l'Etat espagnol a mené une politique d'industrialisation avec pour principal objectif de produire les biens de base pour une population aux revenus très faibles.

Au milieu des années cinquante, débute une période de forte migration vers les centres urbains, notamment Madrid, Barcelone, Bilbao, Valence, mais aussi vers d'autres villes de taille moyenne. Les villes de plus de 100 000 habitants qui rassemblaient 28 % de la population en 1960, en comptaient 42 % en 1980. A l'inverse, les villes de moins de 5 000 habitants ont perdu la moitié de leur population entre 1960 et 2001.

Dans les années soixante, les migrations internationales se sont intensifiées, spécialement vers la France, l'Allemagne, la Belgique ou la Suisse. Puis, au début des années soixante-dix, les émigrés espagnols ont commencé à retourner dans leur région d'origine. Ce mouvement processus de démocratisation en Espagne et la crise économique qui sévit à travers toute l'Europe. Quinze ans plus tard, dans les années 90, l'Espagne est devenue à son tour une terre d'immigration, accueillant des travailleurs migrants d'Afrique du Nord, d'Amérique latine. Désormais, les étrangers représentent 6 % de la population résidente. S'il est difficile d'évaluer les effets

de l'immigration étrangère sur le processus d'urbanisation, il est évident que la croissance des grandes villes dépendra aussi dans l'avenir du comportement de la population immigrée.

Trois facteurs sont déterminants dans les besoins de logements : la croissance de la population, la transformation des structures familiales, et les changements de comportements résidentiels. On peut penser que le rythme de construction devrait être équivalent au rythme de croissance de la population. Néanmoins, l'équilibre entre population et logement est difficile à prévoir à cause des changements de comportements résidentiels, des nouvelles formes d'habitat (résidence principale, résidence secondaire, etc.).

L'importance des migrations a eu des conséquences essentielles sur le parc immobilier, à la fois en termes de stocks et de répartition. D'un côté, dans les villes, la demande de maisons a augmenté de la part de populations arrivant des zones rurales. D'un autre côté, la proportion de logements libres s'est ajoutée au stock de résidences secondaires, dont le nombre a augmenté avec la construction d'immeubles pour les vacances sur la côte et dans les stations de montagne. En l'espace de trente ans, le stock de logements a plus que doublé, modifiant en profondeur le paysage urbain et la côte espagnole. Il en résulte un chantier urbain, dense et vertical, manquant d'infrastructures et d'équipements. Les conséquences de cette pénurie se font encore sentir aujourd'hui.

En Espagne, les investissements de l'Etat dans le logement représentent moins de 1 % du PIB. L'Etat intervient seulement pour aider à la constitution du patrimoine familial, ou bien, dans les cas extrêmes, pour soutenir l'accès au logement des plus démunis.

On peut relever trois orientations principales des politiques du logement :

- 1) Pendant de nombreuses années, les politiques se sont concentrées sur le développement de la propriété, ce qui explique pourquoi l'Espagne est le pays comptant le plus faible taux de locataires en Europe (11,5 % en 2005). Le parc de logements publics à louer est très limité et représente moins de 1 % des résidences principales. L'essentiel de l'aide publique

est destiné à l'accession à la propriété. Cependant, des incitations ont été récemment mises en place pour le développement du parc locatif.

- 2) L'aide publique est davantage destinée à promouvoir la construction plutôt que d'aider les ménages à obtenir un logement. Du coup, la plupart des fonds (plus des deux-tiers) sont affectés à la réduction des taxes, un système qui est socialement dégressif.
- 3) L'aide est principalement fiscale : réduction de taxes et des intérêts sur les emprunts pour l'achat d'une construction neuve. Ces types d'aide sont surtout mis en œuvre dans le secteur privé du logement alors que la part de l'Etat représente moins de 5 % du total.

La mobilité résidentielle, l'une des plus faible d'Europe (environ 6 % à Barcelone et un peu moins à Madrid), s'explique par une série de facteurs. La proportion importante de propriétaires, doublée d'une offre faible de logements à louer rend difficile l'accès au logement, pour les jeunes gens qui souhaitent quitter le domicile parental, pour les immigrés et pour les ménages aux faibles ressources. Cela résulte d'une situation vieille de plusieurs décennies au cours desquelles les politiques ont visé principalement l'intégration sociale par l'accès à la propriété et préconisé une faible intervention de l'Etat. Il y a également l'effet du taux élevé de résidences secondaires (15 % en 2001, Modenes Cabrerizo et Colas, 2007) qui reflète l'inégalité dans l'accès au logement et des usages résidentiels différents. C'est aussi la conséquence des politiques de logements qui ont privilégié la construction en nombre, sans toujours répondre aux besoins de la population.

Enfin, la faible mobilité résidentielle est aussi le résultat de la dépendance des ménages vis-à-vis de la famille et des amis vivant dans le voisinage. En effet, l'importance de la solidarité familiale joue à la fois, dans la recherche, le choix et la localisation du logement, à travers l'aide financière aux jeunes ménages dans les classes moyennes, la fourniture d'aides et de services au sein des classes populaires ce qui impose une proximité résidentielle.

Finalement, l'augmentation de l'âge moyen au départ du domicile des parents (29 ans en moyenne actuellement) que l'Espagne a connue pourrait avoir des conséquences sur les choix résidentiels et la mobilité après 50 ans. Les

données montrent que les ménages retraités vivent dans des logements plus spacieux en termes de nombre de pièces et de surface, mais il n'est pas exclu que le départ définitif des enfants puisse entraîner un réajustement des dépenses de consommation, en particulier vers un logement plus petit et moins cher à entretenir.⁸

France

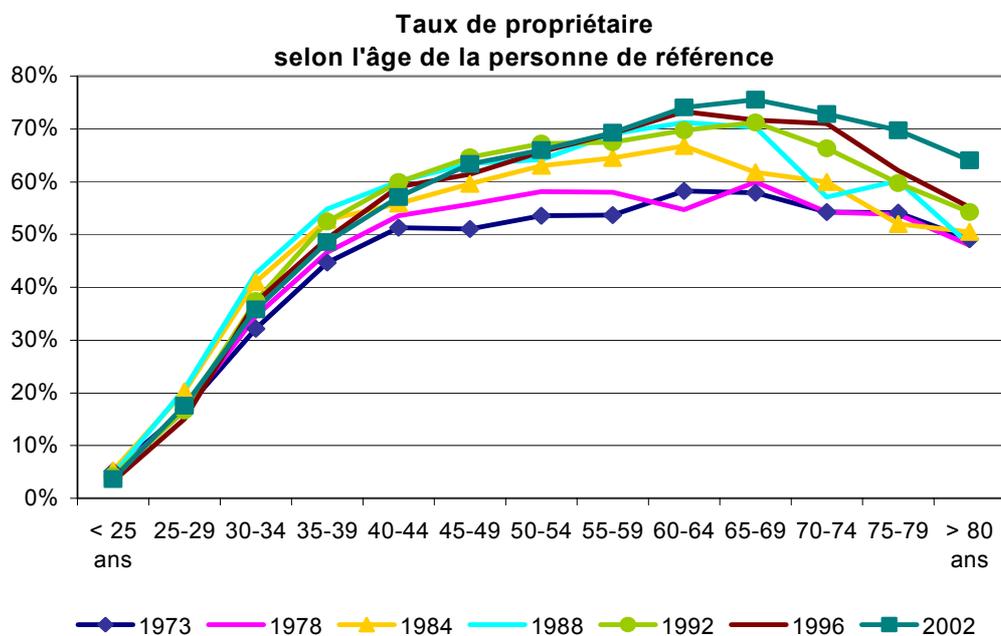
La France a connu, elle aussi, une progression de la propriété mais plus faible que celle observée en Angleterre ou en Espagne. En trente ans, le taux de propriétaires a augmenté de 16 points : de 35 % en 1954 à 51 % en 1984. Cette diffusion de la propriété ne s'est pas faite de manière linéaire (Topalov, 1987). Les années 1950-1963 se caractérisent par une forte croissance de la production de logements neufs, notamment de logements destinés à la propriété. De nombreux cadres supérieurs et moyens résolvent leurs problèmes de logement en achetant leur résidence principale. Cependant, les types de logements mis sur le marché et les prêts qui les accompagnent, favorisent également l'augmentation du nombre de propriétaires parmi les ouvriers et les employés. Cette période est suivie, de 1963 à 1968, d'un fléchissement qui touche toutes les catégories sociales mais particulièrement les ouvriers. Ensuite, la diffusion de la propriété reprend, mais à un rythme moins rapide que celui des années 1950. Les cadres, mais aussi les ouvriers qualifiés et les contremaîtres, en sont les principaux bénéficiaires, tandis que les ouvriers spécialisés et les manœuvres restent à l'écart de cette croissance.

Après 1974 apparaît à nouveau une baisse globale de l'accession à la propriété bien que la construction de maisons individuelles se maintienne, voire

⁸ Les recherches récentes en France montrent que malgré la crise du logement et la précarité de l'emploi, l'âge au départ du foyer parental est resté constant au fils des générations et se situe toujours entre 19 et 21 ans (Galland, Orain 2007) ; « *On ne part pas plus tôt de chez ses parents qu'il y a 40 ans mais on part pour d'autres raisons* » (Régnier-Loilier, 2006).

s'accroisse au cours des années 1980. Les générations nées juste avant la guerre ont profité du contexte très favorable des années 1955-1965 pour devenir rapidement propriétaires alors que les plus jeunes, qui appartiennent aux générations du baby-boom, ont connu des conditions moins favorables en raison du retournement de la conjoncture économique et du ralentissement de l'inflation. Ainsi, les premières générations du baby-boom nées entre 1946 et 1950 sont moins souvent propriétaires, au même âge, de leur résidence principale que leurs aînées (graphique 2). C'est surtout vrai en région parisienne (Bonvalet et Lelièvre, 2006). En effet, les générations nées entre les deux guerres sont celles qui ont profité de toutes les transformations des modes de financement du logement. A partir des années 50, le crédit se développe avec les prêts du Crédit foncier. Les ménages, qui au départ étaient réticents à l'idée même de crédit, se laissent d'autant plus séduire par l'accession à la propriété que la loi de 1948 met fin au blocage des loyers (Loiseau et Bonvalet, 2005).

Graphique 2. France : évolution du taux de propriétaires par âge entre 1973 et 2002



Source : Enquêtes logement de l'Insee (Minodier et Rieg, 2007)

Sans aucun doute, le taux élevé de propriétaires parmi les retraités dans les trois pays devrait jouer un rôle important dans les choix résidentiels à venir.

2. Vivre en ville, rester ou partir au moment de la retraite ?

Le taux de mobilité résidentielle est généralement plus élevé dans les grandes villes où se conjuguent la migration vers la ville des jeunes générations et le départ des retraités. Si le taux de migration des grandes villes vers le périurbain ou d'autres régions (campagne, bord de la mer) est un phénomène plutôt associé aux jeunes retraités, certains indices sur le comportement des baby-boomers habitant les grandes villes, comme Londres ou Paris laissent penser que cette tendance pourrait changer.

En France, l'enquête *Biographie et Entourage* de l'Ined (Bonvalet *et al*, 2007) suggère que les baby-boomers seraient moins enclins que les générations précédentes à faire un « retour au pays », phénomène assez commun et lié à l'exode rural d'après guerre (Cribier, 1988). En même temps, on constate dans les grandes villes que les taux de vente parmi les ménages retraités sont plus élevés, comme en témoignent les chiffres de ventes en Ile-de-France pour l'année 2003 : plus d'une vente sur cinq (21,5 %) était le fait de ménages retraités et parmi les achats, les ménages retraités représentaient seulement 6 %.

A Londres, une recherche récente sur les intentions des pionniers de la « gentrification » montre que nombre d'entre eux effectuent une migration du type « cycle de vie » décrite plus haut, en quittant Londres pour la campagne au moment de leur retraite (Butler et Robson, 2003). Concomitamment, ces auteurs soulignent également que ces « gentrificateurs » ont créé des liens forts avec leur quartier et que cet attachement pourrait les inciter à repenser leur « projet de vie », et à remettre en cause leur choix de localisation au moment de la retraite. Selon J.Y. Authier, la même tendance se dessine chez les « gentrificateurs » français qui habitent leur quartier depuis longtemps :

« Dix, quinze ou vingt ans plus tard selon les cas, ces habitants [les gentrificateurs âgés de 50 ans et plus], très attachés à leur quartier, fréquentent encore volontiers les marchés et les petits commerces situés à proximité de leur domicile, et parfois les cafés, ils « connaissent pas mal de gens dans le quartier » et entretiennent des relations de sociabilité avec leurs voisins ou avec tel ou tel commerçant » (Authier, 2007).

Du côté espagnol, les observateurs de la société ont montré que vivre près de sa famille et ses amis reste le critère le plus important pour choisir la localisation de son logement, bien avant l'environnement social et le voisinage, le trajet domicile/travail ou l'accès aux services. Par exemple, autour de Barcelone, parmi des couples dont la personne de référence a entre 25 et 49 ans, 72 % des femmes et 67 % des hommes vivent dans la même municipalité que leur mère (Módenes Cabrerizo, 1998). Ces résultats, qui indiquent une probabilité très élevée de vivre dans la même municipalité que ses parents, montrent combien la mobilité reste fortement contingente à l'organisation familiale.

L'incertitude qui pèse sur l'évolution des comportements résidentiels au moment de la retraite soulève une question essentielle : celle des « mobilités nouvelles » (Urry, 2001). En effet, en raison du développement des systèmes de transports et des nouvelles technologies, l'éloignement géographique apparaît comme un facteur désormais moins déterminant dans les stratégies résidentielles que les autres composantes des réseaux sociaux.

Comme nous l'avons déjà indiqué, l'apparition et l'engouement pour les vols « *low cost* » proposés par les compagnies aériennes tels que « *Easy Jet* » ou « *Ryan Air* » (pour les pionnières) est un facteur important qui contribue à modifier les comportements résidentiels des jeunes retraités britanniques. Les baby-boomers des classes moyennes qui disposent d'un pouvoir d'achat supérieur à celui des générations précédentes au même âge, manifestent une véritable « compulsion » pour la mobilité. Ces générations sont porteuses -ou en tout cas, identifiées comme telles- de nouvelles formes de « culture » de la mobilité (Urry, 2001) qui peuvent impliquer des stratégies résidentielles complexes.

Sur la population d'Île-de-France, Louchart observe les faits suivants :

« les mouvements migratoires qu'entretient l'Île-de-France avec le reste du pays et avec le reste du monde contribuent largement à la jeunesse relative de sa population. Comme toutes les très grandes métropoles des pays anciennement industrialisés – Londres ou les mégapoles nord-américaines – l'Île-de-France voit sa population progresser en dépit d'échanges migratoires largement déficitaires avec le reste du pays. Des échanges intenses – 1,44 millions de départs vers la province entre 1990 et 1999 pour 0,87 millions d'arrivées – dont la composition par âge diffère complètement selon le sens de la migration. Les partants – vers la province – sont pour l'essentiel des familles avec enfants et des retraités tandis que les arrivées – en Île-de-France – sont surtout le fait de jeunes adultes en début de cycle de vie » (Louchart, 2007).

En Espagne, le désir de rester proche de sa famille, est un facteur explicatif puissant de la faible mobilité résidentielle dans les grandes villes, telles que Madrid ou Barcelone. Cependant, celle-ci est aussi liée au statut d'occupation du logement. Les propriétaires, qui forment la grande majorité des ménages espagnols, sont aussi moins mobiles à cause des taxes importantes qui pèsent sur les transactions immobilières. Outre la difficulté de trouver une nouvelle maison, déménager coûte très cher à cause des taxes sur l'héritage, des taxes locales qui représentent jusqu'à 10 % de la valeur du bien, auxquelles s'ajoutent encore les frais de justice et d'enregistrement de la propriété sur le registre du cadastre.

C. Mobilités temporaires : résidence secondaire et double résidence

Les choix résidentiels tels qu'on les conçoit généralement laissent hors champ un phénomène récent mais qui touche de plus en plus les sociétés européennes avec de nouvelles dynamiques de mobilité. Sans aucun doute, les générations de jeunes retraités ont connu un accroissement de la mobilité au

cours de leur vie. Grâce à l'augmentation rapide du pouvoir d'achat, mais aussi au développement des transports et aux progrès technologiques, ils ont adopté de nouveaux comportements que ce soit en termes de mobilités quotidiennes (diffusion du périurbain), mobilités saisonnières (vacances, week-end) ou mobilités résidentielles. Si le logement reste un point d'ancrage à partir duquel on effectue de multiples déplacements, il n'est pas forcément le seul dans la mesure où nombre de personnes ont gardé des attaches dans leur région ou pays d'origine ou au contraire, ont su développer des liens étroits avec d'autres territoires que ce soit celui de la résidence secondaire, du logement des enfants, frères et sœurs, voire d'amis proches. Ces phénomènes de double appartenance expliquent non seulement la circulation résidentielle des personnes âgées, mais également une partie de la mobilité au moment de retraite ou lorsque surviennent des événements comme la perte du conjoint ou l'avancée en âge.

La possession d'un autre bien que le logement principal peut occasionner des comportements de double résidence et augmenter ainsi la circulation résidentielle des ménages que ce soit à l'intérieur du pays ou en Europe. En effet, si les retraités déménagent moins que le reste de la population, n'étant plus contraintes par leur travail, elles peuvent envisager la mobilité sous différentes formes, comme celle de la double résidence. Actuellement, se développent des phénomènes de multi-localité et de circulation résidentielle pour une partie des personnes retraitées.

Le modèle de Longino est un bon outil pour expliquer la mobilité résidentielle « définitive » au moment de la retraite (infra), le déménagement d'un lieu pour un autre, mais il est moins adapté à la compréhension des nouveaux flux caractéristiques des comportements nouveaux des retraités.

Ces nouvelles formes de mobilités s'organisent autour de la possession et/ou de l'usage d'une résidence secondaire. La possession d'une résidence secondaire est un facteur clé dans l'analyse des mobilités résidentielles. En Espagne ou en France, on compte un taux élevé de résidences secondaires parmi les personnes de 50 ans et plus. En France, un peu plus d'un ménage retraité sur cinq possède un autre logement que sa résidence principale

(Minodier et Rieg 2007).⁹ En Espagne, ce nombre ne cesse de croître, avec un taux de 24 % en 2004 (Share). Nos recherches ont montré que ce phénomène a plusieurs causes. Pour les espagnols qui ont les moyens d'emprunter, acheter une résidence secondaire représente une forme d'investissement de rapport (Leal 2004). Par ailleurs, une forte proportion des résidences secondaires est la propriété de ressortissants étrangers, notamment anglais et allemands. Ce phénomène est un bon exemple de l'existence de « mobilités nouvelles » qui transcendent les frontières nationales.

Souvent acquise pendant la vie active, soit par achat direct ou par héritage, la résidence secondaire exerce une influence importante dans les choix résidentiels au moment de la retraite. Parfois conçue comme un projet de retraite, la résidence secondaire peut représenter la destination « finale » dans la trajectoire résidentielle. Mais elle peut aussi être considérée comme un bien du patrimoine dont on peut se séparer pour financer d'autres projets, y compris celui d'une résidence principale.

C'est toute une gamme de nouvelles formes de mobilité que certains ménages de retraités développent en séjournant de façon prolongée en dehors de leur résidence principale. Migrations de retraite, plus ou moins permanentes, mais aussi migrations saisonnières ou double résidence que pratiquent les retraités espagnols.

En Espagne des années 70 et 80, les politiques de logement ne faisaient aucune distinction fiscale entre les résidences principales et les résidences secondaires. Cela a conduit à une forte augmentation de l'immobilier de loisirs, y compris pendant les périodes de crise. De nombreux ménages espagnols ont pensé que ce type d'investissement serait rentable, compte tenu de l'absence d'alternative pour placer leur épargne. Ensuite, au cours des années 90, la suppression de la réduction de taxes pour les résidences secondaires, a entraîné une énorme chute dans le secteur du bâtiment qui s'est finalement orienté vers des constructions de meilleure qualité que dans la période précédente.

⁹ Entre 50 et 59 ans, la possession d'un autre logement (hors résidence principale) est de 27,1 % entre 50 et 59 ans, 24,5 % entre 60 et 69 ans, 18,8 % à partir de 70 ans (Insee, enquête Patrimoine 2003-2004).

Les retraités espagnols, qui bénéficient de conditions climatiques très favorables, pratiquent la double résidence au sein du territoire national en investissant le littoral méditerranéen. Ce phénomène est si important en Espagne que la compréhension du marché du logement et des comportements résidentiels ne peut se réduire à la seule analyse du parc de résidences principales :

« Pour les ménages espagnols ces logements représentent en quelque sorte un complément aux villes denses dont les conditions climatiques sont souvent éprouvantes l'été. Il s'agit alors d'une véritable extension de la résidence principale » (Fernandez Cordon et Léal, 2006).

On observe donc une spécialisation de l'espace : la résidence secondaire pour les vacances et les loisirs, la résidence principale pour le travail et la vie quotidienne. Selon Modenes Cabrerizo et Lopez Colas (2007), la probabilité pour les Espagnols de disposer d'une résidence secondaire est plus forte pour les ménages vivant dans un immeuble collectif de grande hauteur (huit étages et plus), un type de logement que l'on retrouve davantage dans la communauté de Madrid. On estime à environ 20 % la proportion des ménages madrilènes ayant une résidence secondaire, mais il s'agit plutôt de la tranche d'âge 40-60 ans. Au-delà de cet âge, les taux commencent à diminuer. Bien que la proportion de personnes disposant d'une résidence secondaire soit plus élevée au sein des catégories sociales supérieures, les classes ouvrières (et les personnes âgées), disposent souvent d'un autre logement, leur résidence secondaire, dans le village dont ils ont émigré dans les années 1960. Les catégories plus modestes, notamment les ouvriers ont une seconde résidence surtout à la campagne, tandis que les classes supérieures ont leur résidence surtout sur la côte, ou bien à la montagne dans les zones plus touristiques. L'héritage joue un rôle important en Espagne dans la disponibilité ou l'acquisition d'une résidence secondaire. Soit le bien immobilier est transmis dans l'héritage, soit il s'agit d'une somme d'argent qui permet de faire construire une maison dans le village où se trouve la famille.

Au moment de la retraite, les Espagnols ont alors un usage plus intensif de leurs résidences secondaires. Au lieu d'y rester seulement le temps des

vacances ou du week-end, ils y vont pour 3 ou 4 mois, souvent hors des périodes de vacances. Les nouveaux retraités commencent à passer beaucoup plus de temps dans leur (ou une) résidence secondaire, tout en conservant leur résidence principale dans les grandes villes où ils passent l'hiver. Ce phénomène est si important en Espagne que la compréhension du marché du logement et des comportements résidentiels ne peut se réduire à la seule analyse du parc de résidences principales.

L'exemple de la France, du Royaume-Uni et de l'Espagne

Partie 2. Contexte et données de cadrage

Cette deuxième partie consiste en une analyse empirique des données disponibles visant à mieux appréhender le contexte dans lequel s'exercent les choix résidentiels. Cette approche, qui croise trois niveaux de territoires et trois groupes d'âge, intègre des informations le plus souvent accessibles au public, notamment des résultats partiels des recensements pour l'Espagne et la France. Dans le cas du Royaume-Uni, nous avons aussi utilisé un sous-échantillon du recensement de 2001 fourni aux chercheurs (*Sample of Anonymised Records, SAR*). La base de données de l'enquête SHARE (*Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe*) et son équivalent pour l'Angleterre (*English Longitudinal Study of Ageing, ELSA*) ont également été mobilisés.

Dès l'instant où l'on cherche à approcher les choix résidentiels dans une approche internationale, il est nécessaire de situer l'habitat et le logement dans le contexte de chaque pays. Or, les données nationales lissent les hétérogénéités, sans rendre compte de la diversité de la géographie physique et politique, comme les données de topographie, d'urbanisation, d'organisation économique, etc. Pour comparer les contextes, on ne peut donc ignorer les différences territoriales à l'intérieur de chaque pays. Il est tout aussi évident que la dimension régionale, par exemple, n'a pas les mêmes implications dans les trois pays. Alors que la décentralisation peine à trouver sa voie face au centralisme politique en France, le Royaume-Uni doit compter avec les gouvernements gallois ou écossais (*Welsh Assembly Government, Scottish Government*), tandis que l'Espagne est organisée en dix-sept régions

autonomes. Pour ces différentes raisons, sur le plan du territoire, l'analyse intègre trois niveaux : le pays (France, Espagne, Royaume-Uni), la région qui englobe la capitale (Ile-de-France, Région autonome de Madrid, Grand-Londres), et la capitale (Paris, Madrid, Londres).

De plus, la question des retraites étant elle-même éminemment politique et le fruit de l'histoire du développement de l'Etat providence dans les trois pays, il apparaît plus pertinent d'aborder la question de l'âge en privilégiant la position dans le cycle de vie en considérant trois périodes : entre 50 et 64 ans, deuxième partie de carrière et fin d'activité professionnelle ; entre 65 et 79 ans, retraite active ; 80 ans et plus, fragilisation avec le risque de handicap.

Une analyse descriptive de la population, du logement et de la mobilité doit permettre d'observer si certains modes de vies - situation familiale, type de ménage - sont spécifiques de telles tranches d'âge ou territoires, ou bien si certaines caractéristiques du logement - statut d'occupation, taille du logement, densité d'occupation, etc. - sont de nature à expliquer la stabilité dans un logement ou au contraire le besoin de mobilité. Le logement lui-même serait-il le facteur le plus discriminant de la mobilité résidentielle ? Ou bien, les autres variables de l'habitat et de l'environnement économique et social détermineraient-elles davantage l'attitude face au logement, quand on progresse en âge ?

A. Population et modes de vie

1. Territoires et groupes d'âge

Les données de population générale pour les trois pays et les trois niveaux de territoires marquent d'ores et déjà des différences fondamentales qui peuvent avoir des effets majeurs sur les comportements en matière d'habitat et de logement, et cela en amont de la question des choix résidentiels.

La France et l'Espagne sont les plus proches en termes de superficie du territoire national (550 000 et 500 000 Km²) et de densité de population (110 et 80 hab/ Km²) (tableau 4). En revanche, au Royaume-Uni, et plus encore si on retient l'Angleterre, la densité de population est extrêmement forte, respectivement trois à presque cinq fois plus forte qu'en Espagne (240 Km² pour le Royaume-Uni et 380 Km² pour l'Angleterre). Plus de 80 % des Britanniques vivent en Angleterre (50 millions d'habitants) sur un peu plus de la moitié du territoire (130 000 Km²).

La structure de Madrid est particulière : c'est une ville très dense, qui se rapproche de Londres, mais avec beaucoup d'espace non construit. Il y a au nord de la ville un très grand parc de 200 km² qui représente environ un tiers du territoire, ce que l'on ne retrouve pas à Londres ou Paris, même s'il y à Paris les bois de Boulogne et Vincennes qui compensent un peu. Le centre de Madrid est très dense : les sept districts du centre correspondent à peu près à Paris, avec 1,2 millions d'habitants. Dans cette zone, que les urbanistes appellent la « *Mendra* », la densité est supérieure à celle de Paris. Le reste de la ville, que les Madrilènes appellent la périphérie de la municipalité, est beaucoup moins dense, du fait de l'existence des grands parcs.

Tableau 4. France, Espagne, Royaume-Uni : population et territoires

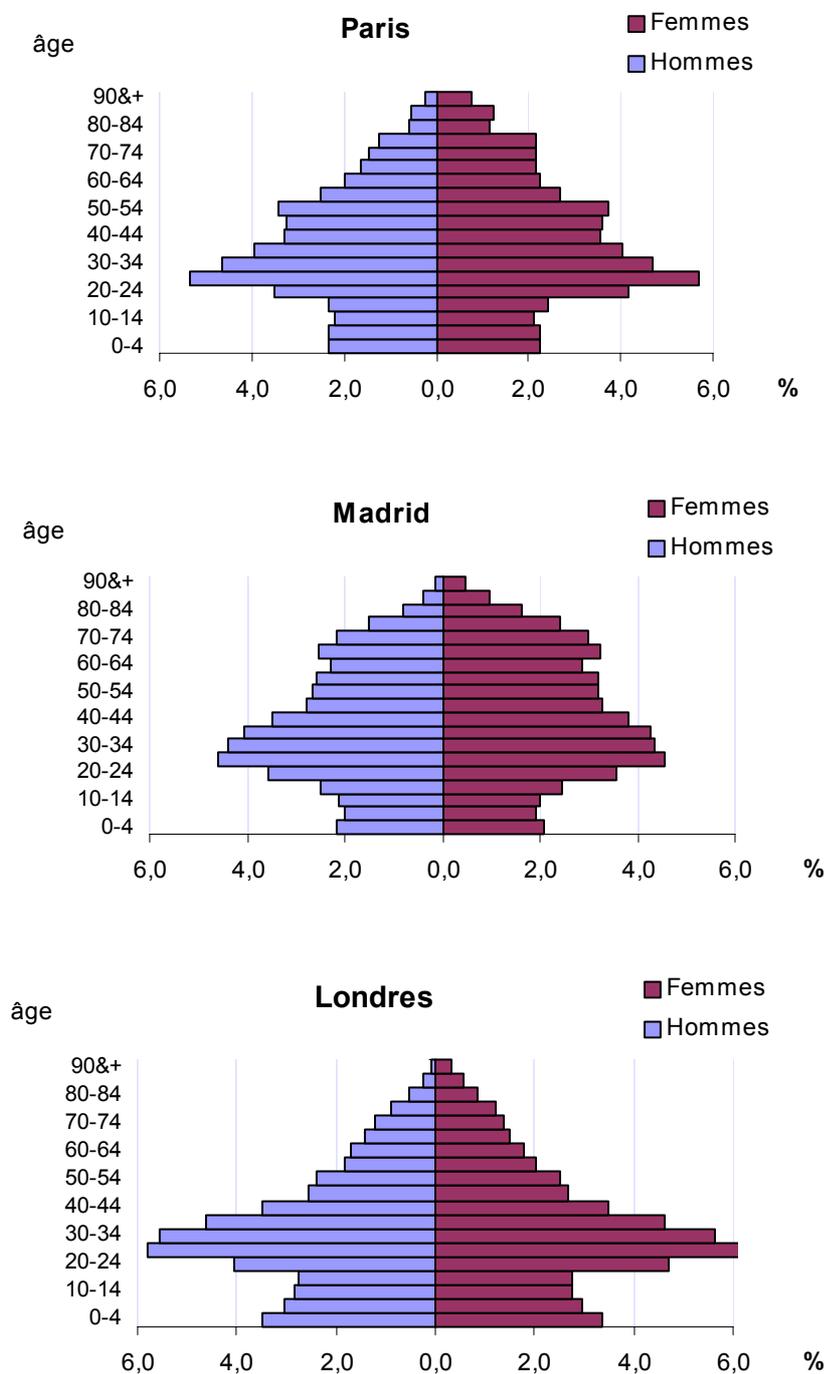
	France	Espagne	Royaume-Uni
Pays	60 millions d'habitants 550 00 km ² 110 hab./km ² France métropolitaine (hors Dom)	45 millions d'habitants 500 00 km ² 80 hab./km ²	60 millions d'habitants 244 00 km ² 240 hab./km ² <u>Angleterre</u> 50 millions d'habitants 130 000 km ² 380 hab./km ²
Région	<u>Ile-de-France</u> 11 millions d'habitants 12 000 km ² 930 hab./km ² Région administrative : Paris <u>petite couronne</u> Hauts de Seine, Seine- Saint-Denis, Val de Marne <u>grande couronne</u> Essonne, Val d'Oise, Seine et Marne, Yvelines	<u>Communauté Autonome de Madrid</u> 7 millions d'habitants 8 000 km ² 740 hab./km ² <i>Comunidad Autonoma de Madrid – CAM</i>	<u>Grand-Londres</u> 7,5 millions d'habitants 1 500 km ² 4 700 hab./ km ² <i>Greater London,</i> (= inner London + Outer London 'the name for the group of London Boroughs that form a ring around Inner London).
Ville	<u>Paris</u> 2 millions d'habitants 105 km ² 20 500 hab./km ² la ville « intra-muros » se confond avec le département ce qui lui confère un statut particulier	<u>Madrid</u> 3 millions d'habitants 600 km ² 5 200 hab./km ² « <i>Municipio de Madrid</i> » la ville comprend un parc de 200 km ² ce qui augmente la densité réelle de la population sans doute autour de 7 500 hab./km ²	<u>Londres</u> 3 millions d'habitants 320 km ² 9 300 hab./km ² « <i>Inner London</i> », 'the group of London Boroughs which form the interior part of Greater London and are surrounded by Outer London
Sources ¹⁰	RGP en 1999 Share 2004 Enquête logement 2002	Censo 2001 Share 2004	SARs 2001 Elsa 2002 SEH

Les pyramides de population mettent en évidence la forte attractivité que Les capitales exercent sur la population des jeunes adultes, tout particulièrement à Londres (graphique 3). Moins prononcé, ce phénomène est également visible

¹⁰ RGP 1999, Recensement général de la population (Insee, Institut National de la Statistique et des Etudes économiques) ; Share 2004, *Survey of health, ageing and retirement in Europe* ; Censo 2001, Censo de Poblacion y Viviendas de 2001 (Ine, Instituto Nacional de Estadística) ; Elsa 2002, *English Longitudinal Study of Ageing* ; SAR 2001, *Sample of Anonymised Records*, 3% du recensement ; SEH *Survey of English Housing*.

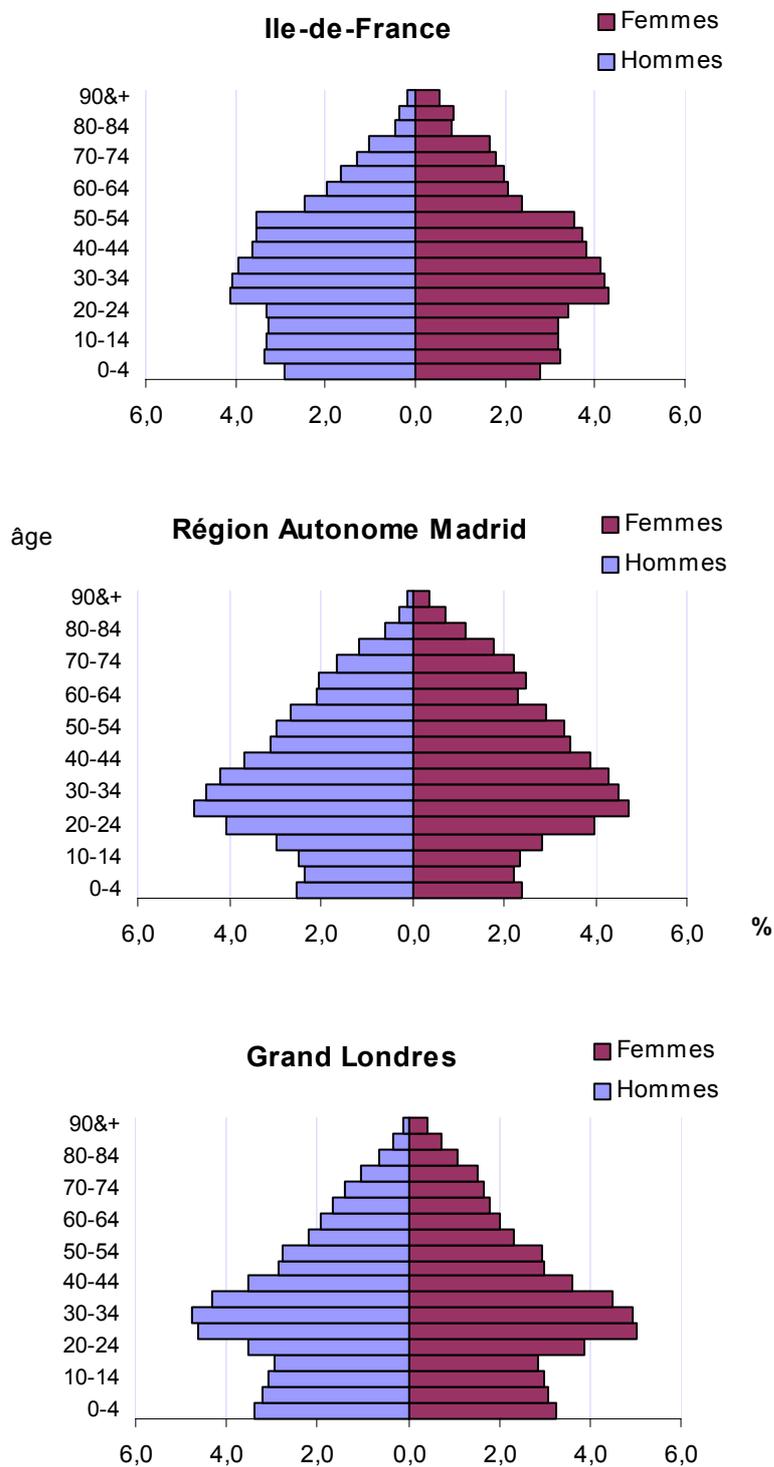
à Paris alors que la pyramide madrilène laisse entrevoir l'importance d'une population plus âgée.

Graphique 3. Paris, Madrid, Londres : pyramides relatives



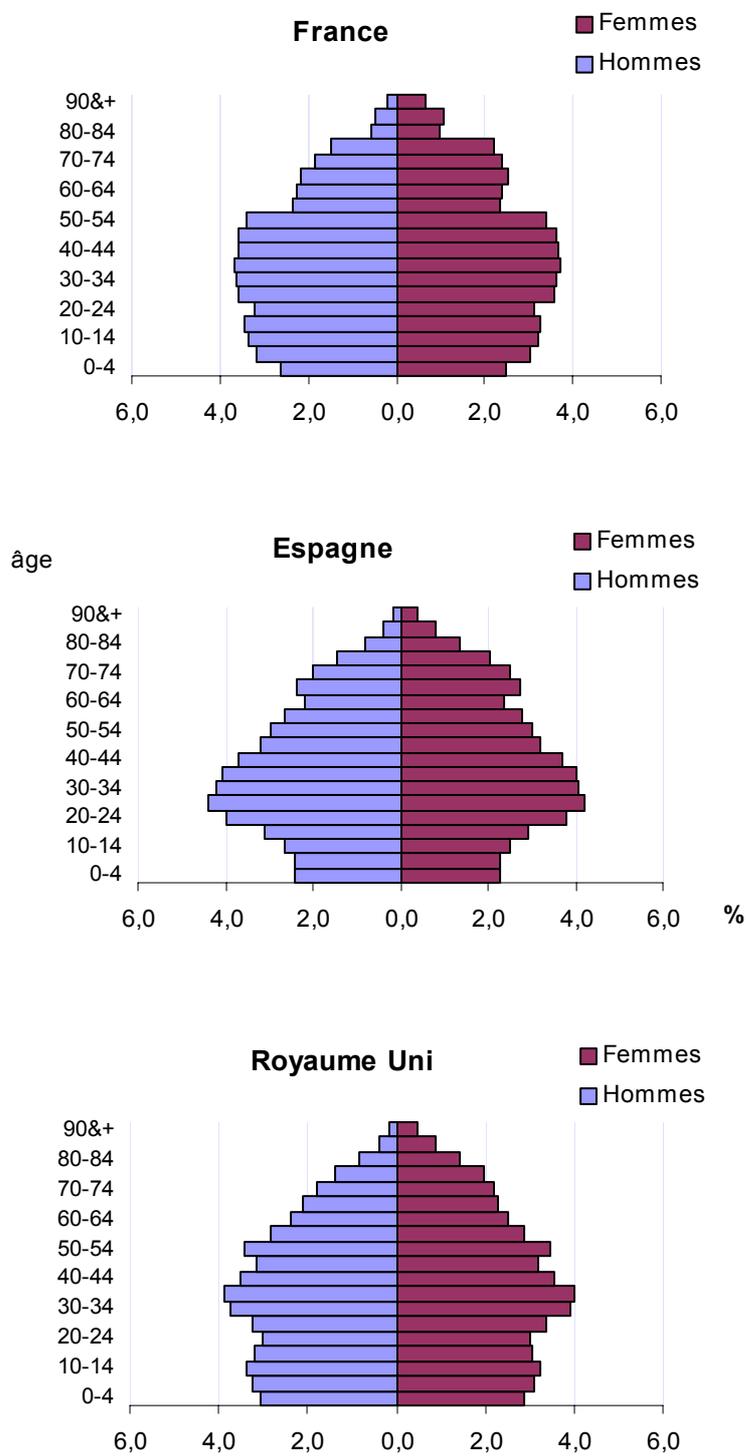
Sources : Paris (RGP 1999) ; Madrid (Censo 2001) ; Londres (SAR, 2001)

Graphique 4. Ile-de-France, Région autonome de Madrid, Grand-Londres : Pyramides relatives



Sources : Ile-de-France (RGP 1999) ; Région autonome de Madrid (Censo 2001) ; Grand-Londres (SAR, 2001)

Graphique 5. France, Espagne, Royaume-Uni : pyramides relatives

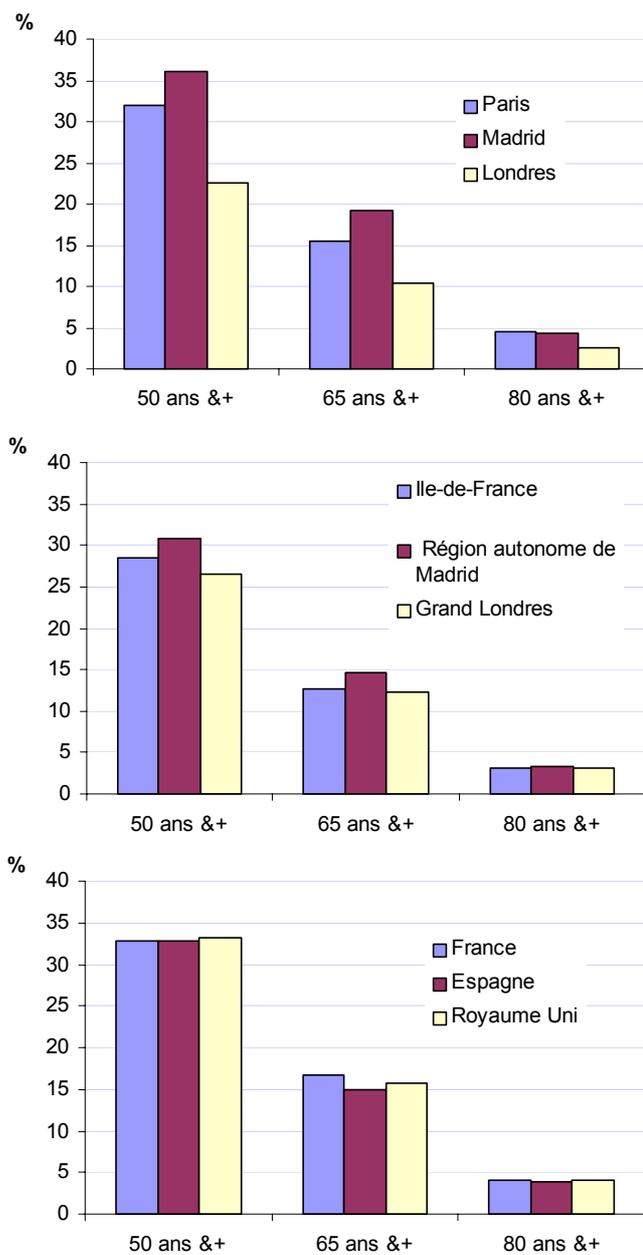


Sources : France (RGP 1999) ; Espagne (Censo 2001) ; Royaume-Uni (SAR, 2001)

En ce qui concerne la population des cinquante et plus, les trois pays apparaissent tout à fait comparables, avec un tiers de la population dans ce groupe d'âge, environ 15 % pour les 65 ans et plus et 4 % pour les 80 ans et plus (graphique 6). En revanche, comparée à Paris, mais surtout à Londres, la population madrilène est sensiblement plus âgée, et c'est également vrai pour la région autonome comparée à l'Ile-de-France ou au Grand-Londres. Les 65-79 ans sont proportionnellement près de deux fois plus nombreux à Madrid qu'à Londres, 15 % contre 7,7 %).

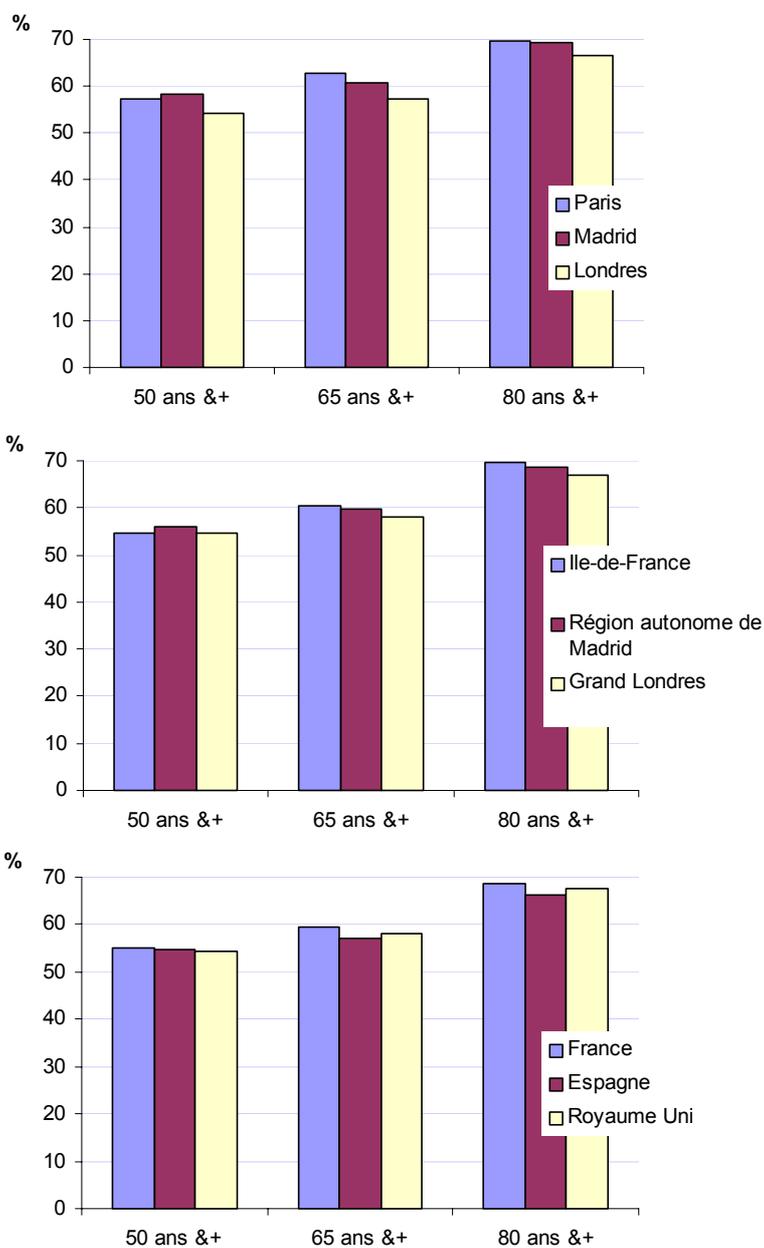
Le différentiel d'espérance de vie entre les hommes et les femmes conduit à une sur-représentation, dès 50 ans, de la population féminine dans des proportions équivalentes sur les différents territoires (graphique 7). Parmi les octogénaires, la part des femmes représente plus des deux tiers la population dans les trois pays.

Graphique 6. France, Espagne, Royaume-Uni : part des 50 ans ou plus, 65 ans ou plus et 80 ans ou plus dans la population



Sources : France (RGP 1999) ; Espagne (Censo 2001) ; Royaume-Uni (SAR, 2001)

Graphique 7. France, Espagne, Royaume-Uni : % des femmes dans la population des 50 ans ou plus, 65 ans ou plus et 80 ans ou plus



Sources : France (RGP 1999) ; Espagne (Censo 2001) ; Royaume-Uni (SAR, 2001)

Résidents étrangers

Du point de vue des choix résidentiels au moment de la fin d'activité professionnelle, la prise en compte de la situation des résidents étrangers est un élément important pour les capitales et leurs régions. En effet, on peut faire l'hypothèse que leurs comportements pourraient être différents de ceux de la population générale, selon que certains optent ou non pour un retour au pays.

Sur le plan comparatif, cette question est difficile à traiter car les pays n'utilisent pas nécessairement les mêmes concepts. En Espagne, c'est le principe de nationalité qui prévaut généralement tandis que le Royaume-Uni utilise plus largement le concept de '*ethnic minority*' et que la France fait le plus souvent référence à la population immigrée, c'est-à-dire les personnes nées étrangères à l'étranger même si elles sont aujourd'hui de nationalité française.

En outre, sur ces questions, l'Espagne se trouve dans une situation, à la fois nouvelle et tout à fait différente de celle de la France et du Royaume-Uni. Alors que ceux-là sont terres d'immigration de longue date, l'Espagne, pays d'émigration est passée presque sans transition à une immigration rapide et massive. Selon les données espagnoles, la proportion de la population madrilène de 65 ans et plus n'a guère varié entre 1998 et 2006. En revanche, la population étrangère de tous âges est en 2006 environ sept fois plus importante qu'en 1998 (tableau 5).

Tableau 5. Madrid : évolution de la part des 65 ans et plus et des résidents étrangers de tous âges entre 1998 et 2006

Madrid	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
% des 65 ans et plus	18,8	19,4	19,7	19,5	19,4	19,1	19,1	18,7	19,1
% des Etrangers (tous âges)	2,4	2,8	3,4	6,5	11,1	13,6	14,7	16,2	16,3

Source : Madrid (Censo 2001)

Lecture : en 1998, les 65 ans et plus représentent 18,8 % de la population madrilène et les étrangers 2,4 % ; en 2006, ils sont respectivement 19,1 % et 16,3 %

A Madrid, les résidents étrangers qui n'ont pas la nationalité espagnole représentent désormais 16 % de la population. Il y a peu de résidents étrangers âgés et 75 % des résidents étrangers à Madrid sont locataires.

Selon les données françaises, la population de nationalité étrangère est fortement concentrée dans les grandes agglomérations et tout particulièrement en Ile-de-France et à Paris. La proportion est deux fois plus importante à Paris pour les 65 ans et plus que dans le pays tout entier : 7,5 % contre 3,7 % (tableau 6).

Tableau 6. France : la part des résidents étrangers parmi les 50 ans et plus

	% de résidents étrangers au sein de la population		
	Paris	Ile-de-France	France
50 ans et plus	12,4	11,3	5,3
65 ans et plus	7,5	7,1	3,7

Source : France (RGP 1999).

Par ailleurs, la population étrangère est beaucoup moins féminisée, le ratio hommes-femmes est supérieur à 1 même au-delà de 65 ans. En population générale, les femmes représentent 59 % des 65 ans et plus et dans la population étrangère de 65 ans et plus, elles ne sont que 46 % (tableau7).

Tableau 7. France : la part des femmes parmi les 50 ans et plus

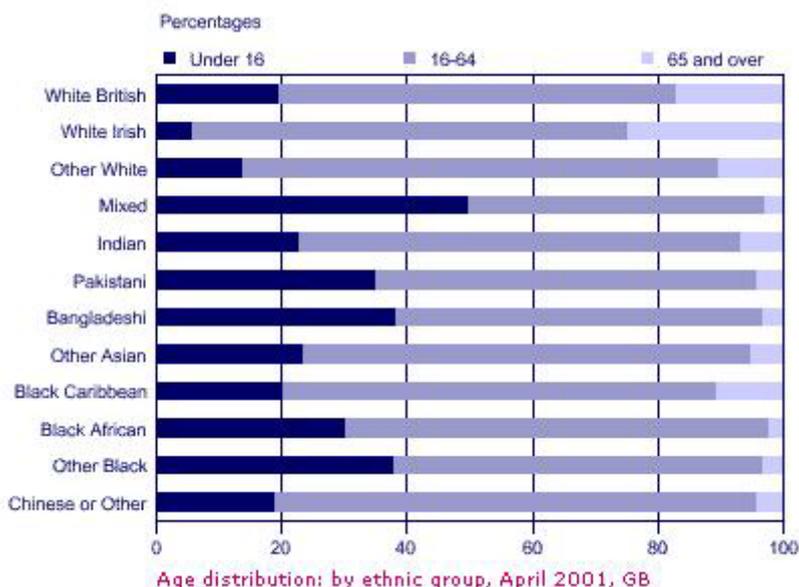
	% de femmes au sein de la population totale			% de femmes au sein de la population étrangère		
	Paris	Ile-de-France	France	Paris	Ile-de-France	France
50 ans et plus	57,3	54,7	55,0	42,1	39,8	40,8
65 ans et plus	62,7	60,6	59,3	47,3	45,5	45,8

Source : France (RGP 1999).

Lecture : à Paris, 57,4 % des 50 ans et plus sont des femmes ; elles sont 42,1 % parmi les étrangers de 50 ans et plus résidant à Paris.

En ce qui concerne le Royaume-Uni, 4 % de la population de 65 ans et plus n'appartiennent pas à la catégorie 'White'. En 2001, 15 % de la population totale des 'ethnic minorities' était âgée de 50 ans et plus (à peu près 672,000 personnes), par rapport à 33 % de la population totale.¹¹ Décliné ainsi, au sein de la population des 'White British', environ 18 % ont atteint 65 ans ou plus (graphique 8).

Graphique 8. Royaume-Uni : distribution par âge de la population par « groupe ethnique »



Source : Office for National Statistics.

Lecture: environ 18% de la population 'White British' est âgée de 65 ans et plus'.

¹¹ <http://www.statistics.gov.uk/CCI/nugget.asp?ID=1263&Pos=5&ColRank=2&Rank=448>

2. Situation familiale et type de ménages

La situation matrimoniale de l'individu et la composition des ménages sont des éléments importants du point de vue du statut d'occupation du logement et des choix résidentiels. Les choix résidentiels des personnes seules, selon qu'elles sont célibataires, veuves ou divorcées ne sont pas guidés par les mêmes influences et les mêmes projets.

Dans tous les cas de figure, l'élément le plus visible est le plus faible taux de divorce observé pour l'Espagne, à Madrid, dans sa région ou dans tout le pays. En même temps, la proportion des personnes célibataires ou veuves, à Londres ou Paris, est bien supérieure à celle observée à Madrid, au-delà de 65 ans mais aussi aux âges les plus élevés, c'est-à-dire à partir de 80 ans (tableau 8).

Tableau 8. France, Espagne, Royaume-Uni : situation matrimoniale des 50 ans et plus

	Ville			Région			Pays		
	Paris	Madrid	Londres	Ile-de-France	Région autonome de Madrid	Grand Londres	France	Espagne	Royaume-Uni
50 ans et plus									
célibataire	17,9			9,9	8,6		8,1	8,4	
marié	53,4			63,8	70,2		65,3	69,7	
veuf	16,4			16,4	17,4		19,2	18,9	
divorcé	12,4			9,9	3,9		7,4	3,0	
	100%			100%	100%		100%	100%	
65 ans et plus									
célibataire	15,7	9,8	16,9	9,1	8,0		7,8	8,0	7,0
marié	46,0	49,2	40,6	53,2	59,8		55,8	59,7	56,5
veuf	29,3	38,7	27,6	30,9	30,5		32,2	30,9	29,0
divorcé	9,1	2,2	14,9	6,8	1,8		4,3	1,4	7,5
	100%	100%	100%	100%	100%		100%	100%	100%
80 ans et plus									
célibataire	13,4	9,3		8,8	8,5		7,7	8,5	
marié	29,4	30,1		30,1	33,5		30,4	33,9	
veuf	50,4	59,9		56,1	57,4		58,9	57,1	
divorcé	6,8	0,7		5,0	0,6		2,9	0,5	
	100%	100%		100%	100%		100%	100%	

Sources : France (RGP 1999) ; Espagne (Censo 2001) ; Royaume-Uni (SAR, 2001)
 Lecture : à Paris, 17,9 % des 50 ans et plus sont célibataires ; en Ile-de-France, ils sont 9,9 % et 8,1 % en France ;

Toutes les données individuelles détaillées n'étant pas directement accessibles, il est parfois difficile de comparer certains résultats entre les pays. Tout comme la notion de personne de référence du ménage peut varier selon les pays, - par exemple, l'homme le plus âgé ou la personne en emploi la plus âgée -, le concept de ménage lui-même reste attaché à des représentations culturelles différentes.

Lorsque seule la situation matrimoniale de la personne de référence du ménage est connue, cela peut conduire à une distorsion des représentations. En Espagne, par exemple, la probabilité qu'un homme soit chef de ménage est plus élevée, sous le double effet du mode de désignation de la personne de référence et de l'importance des ménages complexes. De la même façon,

l'appréciation de la composition des ménages peut changer assez radicalement selon que l'unité observée est le ménage ou l'individu.

Le mode d'organisation domestique joue un rôle majeur dans les choix résidentiels selon que les personnes vivent seules, avec des enfants, uniquement avec leur conjoint ou bien forment un autre type de ménage (tableau 9).

Tableau 9. France, Espagne, Royaume-Uni : composition des ménages de 50 ans et plus

	Ville			Région			Pays		
	Paris	Madrid	Londres	Ile-de-France	Région autonome de Madrid	Grand Londres	France	Espagne	Royaume-Uni
<u>50 ans et plus</u>									
vit seul	38,0			25,5	13,0		22,8	13,7	
couple seul	33,8			41,4	23,8		48,7	25,6	
cohabitation parents/enfants	22,7			28,6	52,3		24,0	50,2	
cohabitation hors famille	5,5			4,6	10,9		4,5	10,4	
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<u>65 ans et plus</u>									
vit seul	47,1	34,7	64,9	36,6	18,5	49,1	31,9	18,7	49,9
couple seul	38,9	27,7	22,4	47,3	34,1	39,3	52,2	34,2	38,5
cohabitation parents/enfants	7,9	29,4	6,1	9,9	37,7	4,5	9,7	37,2	4,7
cohabitation hors famille	6,1	8,1	6,6	6,2	9,7	6,3	6,2	10,0	7,0
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<u>80 ans et plus</u>									
vit seul	60,6	47,1	67,5	54,6	29,3	62,3	49,9	30,0	57,5
couple seul	26,4	21,1	16,4	29,5	22,2	22,0	31,9	22,1	23,9
cohabitation parents/enfants	5,1	21,9	3,8	5,8	35,2	3,0	6,4	35,5	2,3
cohabitation hors famille	7,9	10,0	12,3	10,1	13,3	12,7	11,8	12,3	16,3
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

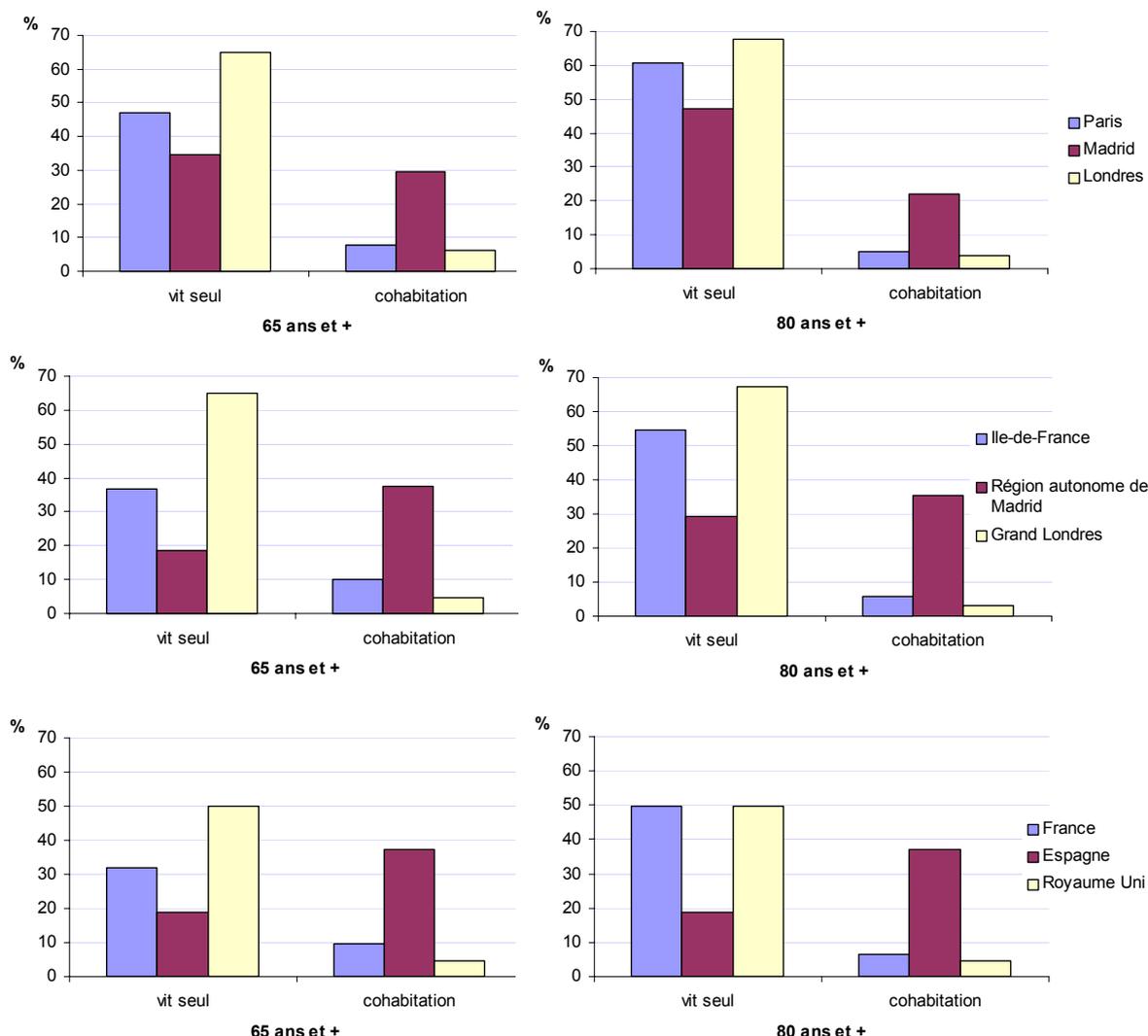
Sources : France (RGP 1999) ; Espagne (Censo 2001) ; Royaume-Uni (SAR, 2001).
Lecture : parmi la population de 50 ans et plus à Paris, 38,0% vivent seule, parmi la population de 50 ans et plus en Ile de France, 25,5% vivent seules, et parmi la population de 50 ans et plus en France, 22,8% vivent seules.

Le cas de l'Espagne est assez frappant, avec un taux de cohabitation familiale entre parents et enfants extrêmement élevé à tout âge. Dans la plupart des cas, la cohabitation intergénérationnelle est le fait du départ tardif des enfants du logement de leurs parents. Il se peut également que cette cohabitation soit le fait d'un parent âgé qui a déménagé pour venir vivre chez ses enfants. Bien qu'elle ne procède pas des mêmes choix résidentiels, cette distinction est le

plus souvent difficile à faire. On connaît généralement le statut d'occupation du logement, sans savoir qui, précisément, habite chez qui, qui est propriétaire, ou locataire en titre du logement.

Pour les personnes de 65 ans et plus, la cohabitation entre parents et enfants est quatre fois plus fréquente à Madrid qu'à Londres ou Paris : 29 % contre 6 % et 8 % (graphique 9). En revanche, à Londres, le taux de personnes vivant seules est particulièrement élevé : environ deux personnes sur trois vivent seules au-delà de 65 ans ou de 80 ans.

Graphique 9. France, Espagne, Royaume-Uni : % de la population vivant seule ou en famille à 65 ans ou plus et 80 ans ou plus



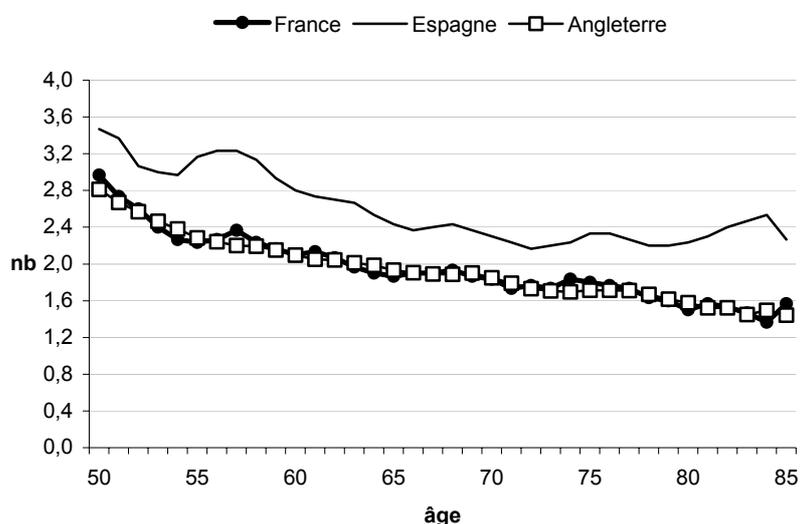
Sources : France (RGP 1999) ; Espagne (Censo 2001) ; Royaume-Uni (SAR, 2001)

En dehors de Madrid, le taux de cohabitation est encore plus élevé, il est de 38 % dans la région autonome de Madrid. Plus répandu dans les zones rurales, ce mode de vie des ménages est aussi plus spécifique de certaines régions. Par exemple, au Pays basque espagnol, alors que très peu de personnes vivent encore de l'élevage – une activité fortement associée à la cohabitation intergénérationnelle-, l'âge de décohabitation des enfants est beaucoup plus élevé que la moyenne du pays. Cela correspond à une véritable tradition chez les Basques. A l'inverse, sur la côte méditerranéenne, où la

population est beaucoup plus concentrée et où il y a moins d'agriculteurs, l'âge de décohabitation est beaucoup plus faible que la moyenne.

Bien que les frontières du ménage ne soient pas nécessairement celles du logement, la taille du ménage ou le nombre de personnes vivant dans un même logement, permettent d'appréhender autrement la situation dans chaque pays (graphique 10).

Graphique 10. France, Espagne, Angleterre : nombre de personnes par ménage (50 ans et plus)



Source : France, Espagne (Share 2004) ; Angleterre (Elsa 2002)

La taille des ménages diminue très régulièrement dans les trois pays au fur et à mesure de l'avancée en âge, au moins jusque vers 70 ans. Les deux courbes pour la France et l'Angleterre sont pratiquement confondues alors que les ménages espagnols sont systématiquement beaucoup plus grands. Le nombre moyen de personnes dans le ménage passe sous la barre de deux personnes vers 65 ans en France et en Angleterre, tandis qu'en Espagne la moyenne se maintient toujours au-dessus de ce seuil. Il semble même que la taille du ménage augmente à nouveau aux âges élevés. Cela pourrait traduire des mobilités résidentielles tardives, contraintes par la difficulté de vivre seul à domicile dans les situations de perte d'autonomie, notamment lorsque

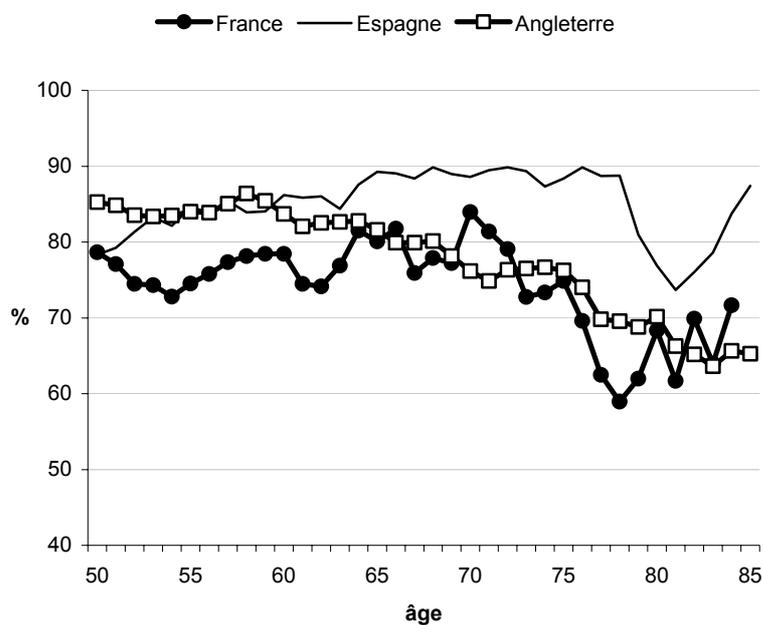
l'environnement offre peu de services professionnels ou de logements spécialisés. C'est effectivement davantage le cas de l'Espagne où la prise en charge des personnes âgées est principalement assurée par l'entourage proche, la famille, les enfants.

B. Conditions de logement

1. Statut d'occupation

Au-delà de 50 ans, une grande majorité de la population vit dans un logement propriété du ménage (graphique 11). En tendance, le taux de propriétaires est plutôt inférieur en France, par rapport à l'Espagne et l'Angleterre. Néanmoins, en Espagne, le taux de propriétaires est nettement le plus élevé au-delà de 60 ans, au contraire de ce que l'on observe en Angleterre. Les taux plus faibles de propriétaires observés aux âges élevés en Angleterre ou en France peuvent relever, pour partie, du taux d'accès à la propriété plus faible tout au long de leur vie pour les générations les plus anciennes et pour partie, de la décapitalisation aux âges élevés. Les structures d'hébergement collectif et d'accueil pour les personnes âgées sont très peu développées en Espagne alors qu'elles peuvent accueillir une population plus nombreuse en France et en Angleterre, notamment après 80 ans. L'hypothèse de décapitalisation est difficilement observable sur les données en population générale dans la mesure où ces résultats concernent avant tout le statut d'occupation du logement et pas strictement le statut de propriétaire en titre de l'individu. Autrement dit, compte tenu de l'importance des ménages complexes en Espagne, la plus grande proportion de propriétaires aux âges très élevés peut aussi traduire l'effet de la poursuite de l'accession à la propriété des générations plus jeunes et cohabitant avec les anciennes.

Graphique 11. France, Espagne, Angleterre : part des 50 ans et plus propriétaires de leur logement



Sources : France, Espagne (Share 2004) ; Angleterre (Elsa 2002)

La dimension du parc social est difficile à appréhender du point de vue comparatif. Où s'arrête le parc privé, où commence le parc social ? Au Royaume-Uni, le secteur public s'est plus ou moins désengagé du logement social au profit des « *housing associations* » qui sont des organismes privés (à but non lucratif) dédiés au logement social. En France, les bailleurs de logements sociaux sont, pour certains, des organismes publics, tel l'Opac de Paris et pour d'autres privés, tel l'Immobilière 3F qui gère un très important parc de logements sociaux. En Espagne aussi, il existe différents types de propriétaires pour les logements publics, par exemple la communauté de Madrid ou l'Etat. Mais cette situation est marginale et dans tous les cas, il est impossible de connaître l'ampleur véritable du parc social (tableau 10).

En ce qui concerne le logement locatif en France, la part du parc privé est supérieure à celle du parc social, aussi bien à Paris, en Ile-de-France que sur l'ensemble du territoire métropolitain, à tous les âges, à 60 ans ou plus comme au-delà de 75 ans.

En revanche, en Angleterre ou au Pays de Galles, la part du parc social est supérieure à celle du parc privé. A Londres, on compte même près de la moitié de la population occupant un logement social, à tout âge, à 60 ans et plus, comme à 80 ans et plus.

Tableau 10. France, Espagne, Royaume-Uni : statut d'occupation du logement

	Ville			Région		Pays	
	Paris*	Madrid	Londres	Ile-de-France*	Grand-Londres	France*	Royaume-Uni
Tous âges							
Propriétaire	29,6	77,9	40,6	44,3	75,1	54,7	73,3
Locataire parc privé ou autre	53,7	22,1	12,8	32,3	6,4	29,3	6,5
Logement social	16,7		46,6	23,4	18,4	16,0	20,2
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
65* ans et plus							
Propriétaire	47,4	84,8	39,2	60,1	62,6	69,7	71,3
Locataire parc privé ou autre	33,7	15,2	12,9	19,3	8,7	18,2	6,8
Logement social	19,0		47,9	20,6	28,8	12,2	21,9
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
80* ans et plus							
Propriétaire	46,3	81,3	33,4	57,2	55,1	64,8	63,1
Locataire parc privé ou autre	35,8	18,0	16,8	23,4	11,9	22,7	10,0
Logement social	17,9		49,9	19,3	33,0	12,5	26,9
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Sources : France (RGP 1999) ; Espagne (Censo 2001) ; Royaume-Uni (SAR, 2001)

* Paris, Ile-de-France, France : 60 ans et plus (au lieu de 65 et plus) et 75 ans et plus (au lieu de 80 ans et plus)

2. Superficie, taux d'occupation, accessibilité

Les indicateurs de niveau de confort ou de qualité de vie ne s'évaluent pas nécessairement de la même façon au nord et au sud de l'Europe. Il y a d'abord tout ce qui se rattache à l'habitat : les services, l'accessibilité, la sécurisation de l'environnement. Mais ces aspects ne seront pas traités ici. Il y a aussi ce qui relève du logement lui-même, la superficie, le nombre de pièces, la surface disponible par personne ou le nombre de pièces par personne.

Concernant les normes de logement, les Britanniques font presque exclusivement référence au nombre de pièces et beaucoup plus rarement à la superficie qu'ils connaissent assez mal (tableau 11). Ils tiennent compte de la cuisine quand les Français l'excluent le plus souvent (sauf si elle fait plus de 12m²). D'ailleurs, les agences immobilières britanniques ne mentionnent pas la surface du logement dans leurs annonces. C'est donc un point de comparaison qui nous échappe totalement. En revanche, il faut tenir compte d'une autre façon de concevoir l'habitat, notamment la situation du logement par rapport à la distribution des étages. Par exemple, la mention de l'entresol, essentielle en matière d'accessibilité, est particulièrement importante à Londres (tableau 12).

Tableau 11. Londres, Grand-Londres, Royaume-Uni : nombre de pièces disponibles et nombre de personnes dans les ménages de 65 ans et plus

		Nombre de pièces par ménage					Nombre de personnes par ménage
		1 ou 2	3 ou 4	5 ou 6	7 et plus	total	
Londres	65 ans et +	9,5	47,5	32,6	10,5	100%	1,8
	80 ans et +	10,1	54,4	26,8	8,6	100%	1,6
Grand-Londres	65 ans et +	5,5	37,2	44,1	13,2	100%	1,9
	80 ans et +	7,1	45,0	38,2	9,7	100%	1,6
Royaume-Uni	65 ans et +	3,0	34,6	47,1	15,3	100%	1,8
	80 ans et +	4,5	43,1	40,9	11,5	100%	1,6

Source : SAR 2001

Tableau 12. Londres, Grand-Londres, Royaume-Uni : à quel étage se situe le logement des personnes de 65 ans et plus ?

		Entre-sol	Rez-de-chaussée	1 ^{er} étage	2 ^{ème} étage	3 ^{ème} /4 ^{ème} étage
		Londres	65 ans et +	7,1	52,0	17,9
	80 ans et +	6,4	48,9	19,9	9,9	9,6
Grand-Londres	65 ans et +	2,9	73,8	12,4	5,3	3,7
	80 ans et +	2,5	70,0	14,9	6,3	4,2
Royaume-Uni	65 ans et +	1,5	88,1	7,0	1,9	0,9
	80 ans et +	1,5	84,8	9,3	2,5	1,2

Source : SAR 2001

Entre la France et l'Espagne, on observe des différences dans la superficie des logements. Ceux de Madrid, par exemple, sont sensiblement plus vastes ceux de Paris (tableaux 13 & 14).

Tableau 13. Madrid : superficie des logements (tous âges, 65 ans et plus)

	moins de 60 m ²	61-90 m ²	91-120 m ²	121-150 m ²	151-180 m ²	180 m ² ou plus	Total
Tous âges	34,9	42,1	15,0	3,9	1,8	2,4	100%
65 ans et plus	17,8	47,0	24,4	5,8	2,2	2,9	100%

Source : Censo 2001 (selon l'âge de la personne de référence du ménage)

Tableau 14. Paris, Ile-de-France, France : superficie des logements des 50 ans et plus

	moins de 40 m ²	40-70 m ²	70-100 m ²	100-150 m ²	150m ² ou plus	Total
Tous âges	38,0	36,2	16,5	7,0	2,4	100%
Paris						
50 ans et plus	26,3	38,6	21,2	10,1	3,8	100%
60 ans et plus	25,7	40,5	20,8	9,6	3,5	100%
75 ans et plus	25,3	42,4	20,2	9,0	3,2	100%
Ile-de-France						
50 ans et plus	13,1	35,8	31,7	14,8	4,6	100%
60 ans et plus	14,0	39,8	30,1	12,3	3,8	100%
75 ans et plus	17,2	44,3	26,5	9,2	2,8	100%
France						
50 ans et plus	7,1	28,5	38,7	19,8	5,9	100%
60 ans et plus	7,7	31,8	38,3	17,2	5	100%
75 ans et plus	10,5	36,9	35,2	13,4	4	100%

Source : RGP 1999

La superficie rapportée au nombre de personnes dans le ménage, peut constituer un indicateur de comparaison de confort ou de qualité (tableau 15).

Tableau 15. Madrid : superficie moyenne disponible par ménage et superficie moyenne par personne

Madrid	Superficie moyenne disponible	
	Par ménage	Par personne
Moins de 65 ans	81,6 m ²	34,8 m ²
65 ans et plus	79,2 m ²	47,9 m ²
80 ans et plus	79,6 m ²	55,3 m ²
Tous âges	80,8 m ²	38,9 m ²

Source : Censo 2001 (âge de la personne de référence du ménage)

Tableau 16. Paris, Ile-de-France, France : nombre de personnes par logement, par pièce et nombre de pièces par logement pour les 50 ans et plus

		Nombre de personnes par logement	Nombre de personnes par pièce	Nombre de pièces par logement
Paris	50 à 59 ans	2,2	0,7	2,9
	60 à 74 ans	1,7	0,6	2,9
	75 ans et plus	1,4	0,5	2,8
Ile-de-France	50 à 59 ans	2,6	0,7	3,8
	60 à 74 ans	1,9	0,5	3,6
	75 ans et plus	1,5	0,5	3,2
France	50 à 59 ans	2,5	0,6	4,3
	60 à 74 ans	1,9	0,5	4,1
	75 ans et plus	1,5	0,4	3,7

Source : RGP 1999

La population espagnole a vieilli très rapidement et toute une partie du parc immobilier est très difficile à adapter parce que les logements sont situés en étages, dans des immeubles assez hauts. Dans le recensement de 2001, l'Espagne a d'ailleurs introduit un nouvel indicateur « *accesibilidad al edificio* » selon lequel un immeuble est réputé accessible s'il permet à une personne en fauteuil roulant d'accéder depuis la rue jusqu'à l'intérieur sans l'aide d'une autre personne (tableau 17).

Tableau 17. Madrid : % de la population vivant dans des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite et % disposant d'un ascenseur

Madrid	% vivant dans un immeuble accessible aux personnes à mobilité réduite	% disposant d'un ascenseur dans l'immeuble
Moins de 65 ans	23,5	59,5
65 ans et plus	17,3	53,3
Tous âges	21,6	57,6

Source: Censo 2001 (selon l'âge de la personne de référence du ménage)

C. Mobilité, migration

1. Ancrage et ancienneté dans les lieux

Les données sur la mobilité résidentielle sont peu nombreuses et concernent une population elle aussi peu nombreuse. Une façon d'approcher la mobilité consiste à observer la durée passée dans le même logement ou encore dans la même aire géographique.

Au niveau du territoire, les données disponibles pour la France s'intéressent au maintien dans la même commune entre les deux recensements de 1990 et 1999 (tableau 18), tandis que pour l'Angleterre il s'agit de savoir si la personne habite la même adresse en 2001, par rapport à l'année précédente (tableau 19).

Tableau 18. Paris, Ile-de-France, France : % des personnes vivant en 1999 dans le même logement ou la même commune qu'en 1990 (50 ans et plus)

	% même commune depuis 1990			% même logement depuis 1990		
	Paris	Ile-de-France	France	Paris	Ile-de-France	France
50 ans et plus	90,2	85,4	84,3	73,8	75,6	75,3
65 ans et plus	93,8	88,4	86,8	82,0	80,4	78,6
75 ans et plus+	94,6	87,3	86,6	84,2	79,5	77,8

Source : RGP 1999

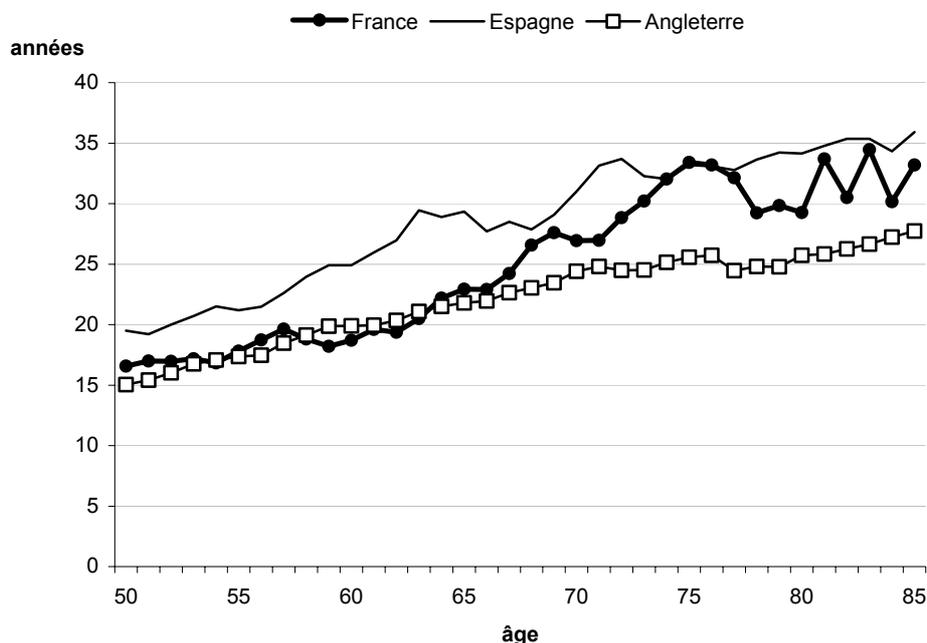
Tableau 19. Londres, Grand-Londres, Royaume-Uni : % de la population ayant changé d'adresse (45 ans et plus)

	% changement d'adresse depuis un an			parmi ceux qui ont changé d'adresse depuis un an : % de ceux qui habitent à plus de 15 Km		
	Londres	Grand Londres	Royaume Uni	Londres	Grand Londres	Royaume Uni
45-59 ans	6,0	4,4	5,2	32,7	27,1	32,9
60-64 ans	4,0	3,0	4,0	26,7	27,6	35,6
65-69 ans	3,0	2,6	3,6	26,0	20,9	33,7
70-74 ans	2,4	2,6	3,1	29,1	19,5	29,9
75-79 ans	2,5	2,6	3,4	24,5	21,6	28,1
80-84 ans	2,9	3,2	4,5	20,6	24,7	26,8
85-89 ans	4,2	5,7	6,5	13,8	24,4	23,4

Source : SAR 2001

En relevant le nombre d'années passées dans le logement, les données des enquêtes Share et Elsa permettent une comparaison de données plus homogènes. La durée moyenne passée dans le logement est systématiquement supérieure en Espagne par rapport à l'Angleterre (graphique 12). Les deux courbes pour la France et l'Angleterre, qui sont assez voisines jusque vers 60 ans, divergent ensuite plus franchement. Cet instantané ne permet pas de dire d'emblée si ce décrochement traduit un changement de comportement générationnel en France, avec une plus grande mobilité des générations plus jeunes, tandis que pour l'Angleterre, les pratiques de mobilité seraient plus courantes et plus anciennes.

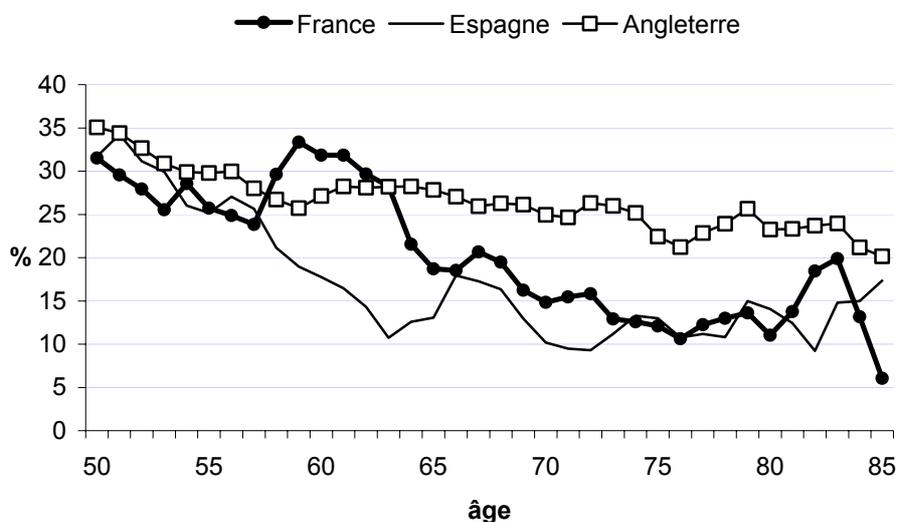
Graphique 12. France, Espagne, Angleterre : nombre d'années passées dans le logement pour les 50 ans et plus



Sources : France, Espagne (Share 2004) ; Angleterre (Elsa 2002)

Une autre façon de comparer la mobilité entre les pays consiste à observer la proportion de personnes qui résident dans leur logement depuis moins de dix ans (graphique 13). Les données confirment la plus grande mobilité des Anglais, une mobilité qui se maintient dans le temps avec l'âge. La proportion des Anglais résidant dans leur logement depuis moins de dix ans est systématiquement plus importante, à partir de 60-65 ans, que celle des Espagnols ou des Français. Environ un Anglais sur quatre a changé au moins une fois de lieu d'habitation dans les dix années précédentes, tandis que les Espagnols ou les Français sont moitié moins nombreux dans la même situation.

Graphique 13. France, Espagne, Angleterre : part des 50 ans et plus dans le même logement depuis moins de dix ans



Source : France, Espagne (Share 2004) ; Angleterre (Elsa 2002)

Tableau 20. Angleterre : % des ménages de 65 ans et plus ayant changé d'adresse au cours des douze derniers mois sur la période 2001 à 2007

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
65-74 ans	3	4	3	3	4	2	3
75 ans et +	2	2	3	2	2	2	2

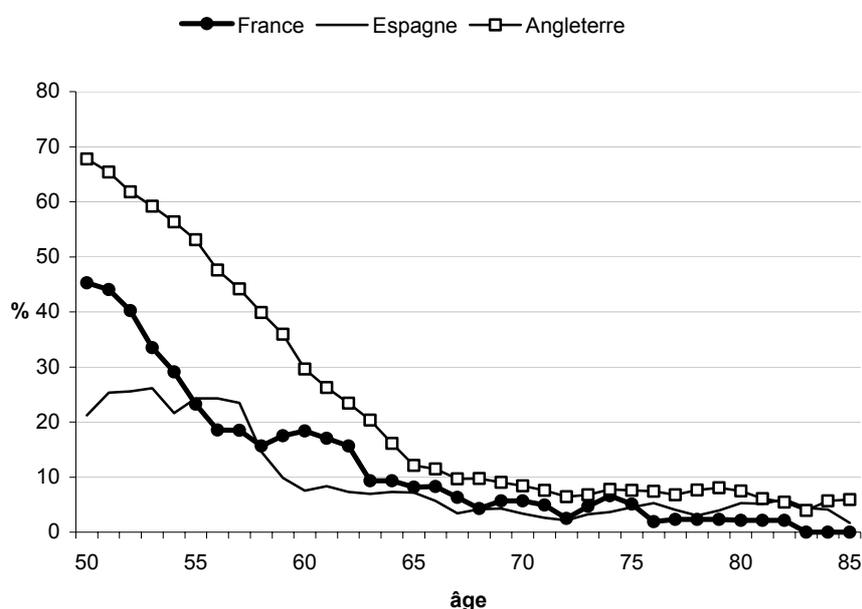
Source : Survey of English Housing

Note : en 2001, 3% des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 à 74 ans a changé d'adresse au cours des douze mois précédents.

Comparés à leurs voisins d'outre-Manche, la mobilité résidentielle des Anglais est probablement influencée par une pratique différente du crédit et des emprunts immobiliers. Au même âge, les propriétaires accédants et les propriétaires dégagés de leurs charges de remboursement ne se distribuent pas de la même façon dans les trois pays (graphique 14). Du côté britannique, vers 50 ans, près de 70 % des propriétaires ont des emprunts en cours, contre moins de 50 % en France et moins de 30 % en Espagne.

A l'évidence, entre 50 et 65 ans, il y a une chute très importante de la part de ceux qui ont encore des emprunts en cours. A partir de 65 ans, le taux des propriétaires accédants devient inférieur au seuil de 10 % dans les trois pays. Le changement de statut d'activité avec le passage à la retraite n'est sans doute pas étranger à cet effet de seuil. Néanmoins, la proportion des Anglais avec des emprunts en cours reste systématiquement supérieure à celle observée dans les deux autres pays, avant 65 ans, comme après.

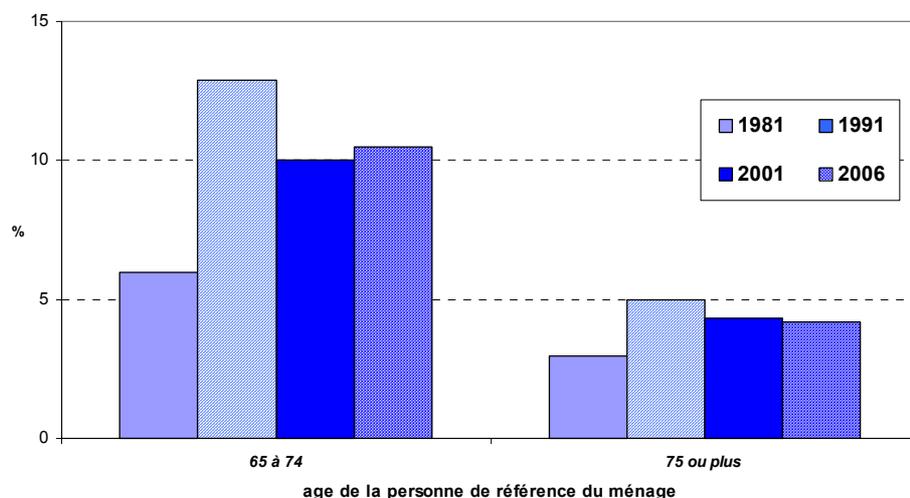
Graphique 14. France, Espagne, Angleterre : part des 50 ans et plus ayant des emprunts immobiliers



Source : France, Espagne (Share 2004) ; Angleterre (Elsa 2002)

Le phénomène d'endettement des ménages âgés a pris de l'ampleur depuis les années quatre-vingt dix au Royaume -Uni (graphique 15).

Graphique 15. Angleterre : % des ménages de 65 ans et plus propriétaire et qui ont des emprunts en cours sur leur logement



Source : *English Housing Survey*

Dès 50 ans, la proportion des Espagnols dégagés de tout emprunt est plus importante que dans les deux autres pays. Ce constat, associé à une présence plus longue dans le logement et à un taux de propriétaires plus élevé, témoigne probablement d'un processus d'accumulation patrimoniale amorcé plus tôt dans le cycle de vie et stimulé par la faiblesse du stock de logements disponibles dans le secteur locatif (tableau 23).

Tableau 21. Madrid : statut d'occupation du logement et emprunts en cours parmi les propriétaires

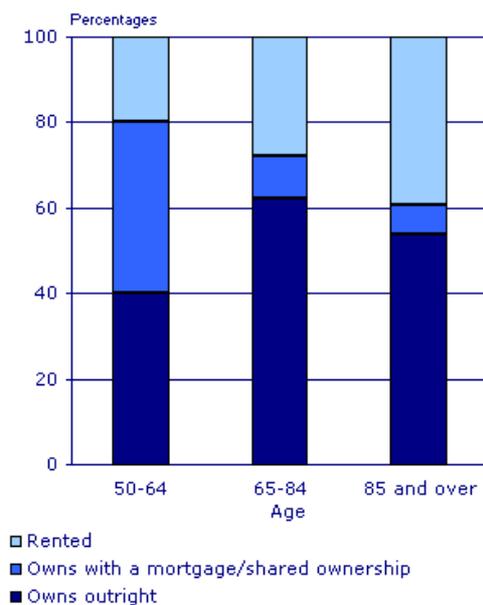
	Statut d'occupation du logement						emprunt en court parmi les propriétaires
	Propriétaire	Accédant	Héritage, donation	Location	autre cas		
65 ans et +	73,9	8,4	2,6	11,9	3,3	100%	9,9 %
80 ans et +	72,0	7,0	2,2	14,4	4,3	100%	8,6 %
Tous âges	50,8	24,5	2,6	17,3	4,8	100%	31,5 %

Source : *Censo 2001 (âge de la personne de référence du ménage)*

En Espagne, moins de 10 % des propriétaires âgés de 65 ans et plus ont encore des emprunts en cours. En Angleterre, malgré un taux élevé de

propriétaires parmi les retraités, beaucoup d'entre eux sont endettés et continuent d'emprunter (graphique 16). D'après le recensement de 2001, 40 % des personnes entre 50 et 64 ans sont propriétaires accédants, contre 8 % entre 65 et 84 ans.

Graphique 16. Royaume-Uni : % de locataires, propriétaires et accédants à la propriété parmi les 50 ans et plus



Source: census 2001

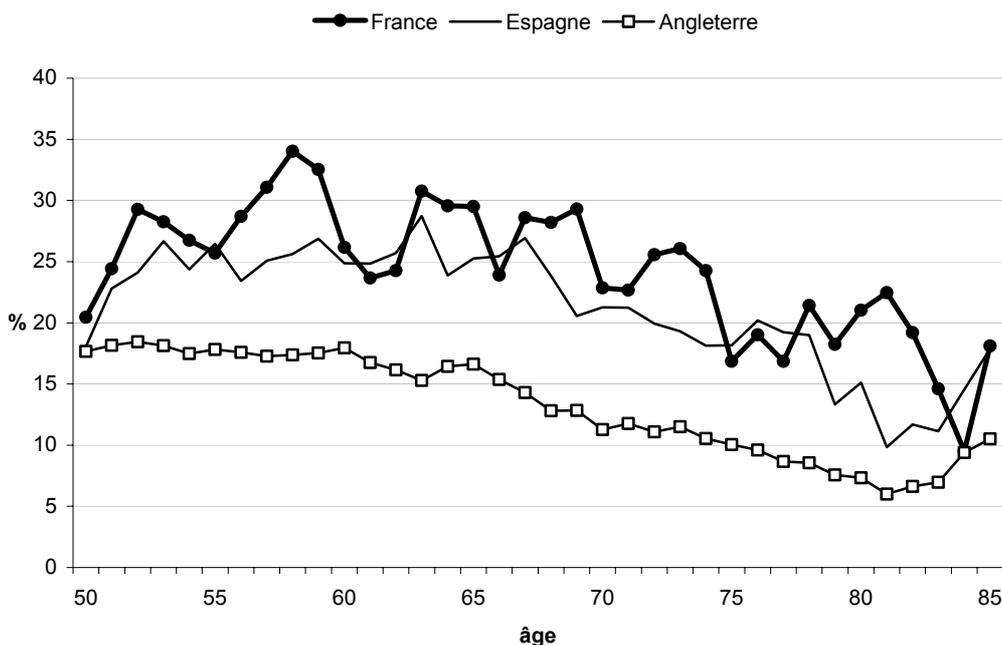
Lecture : « Rented » = locataires ; « Owns with a mortgage » = accédant à la propriété ; « Owns outright » = propriétaires ;

Sans pouvoir conclure à une modification des pratiques d'acquisition des générations plus jeunes par rapport aux aînées sur le seule observation des données transversales, il est cependant probable que la diversification de l'offre de crédits (modalités, montants, durée) puisse contribuer à modifier les pratiques patrimoniales et/ou que l'augmentation des mobilités professionnelles et la modification des modalités du passage à la retraite aient également contribué à celle du calendrier d'acquisition.

2. Double résidence, résidence secondaire

La double résidence et les véritables migrations de retraites sont difficiles à cerner et donc mal connues. Une façon d'approcher cette notion consiste à s'intéresser à la détention du patrimoine immobilier, autre que le logement principal. C'est ainsi que l'on estime grossièrement la part de la population qui a potentiellement accès à une autre résidence. Entre 50 et 65 ans, environ une personne sur quatre possède un autre bien immobilier que sa résidence principale et, au-delà de 65 ans, cela concerne moins d'une personne sur cinq (graphique 17).

Graphique 17. France, Espagne, Angleterre : part des 50 ans et plus possédant une résidence secondaire ou d'autres biens immobiliers



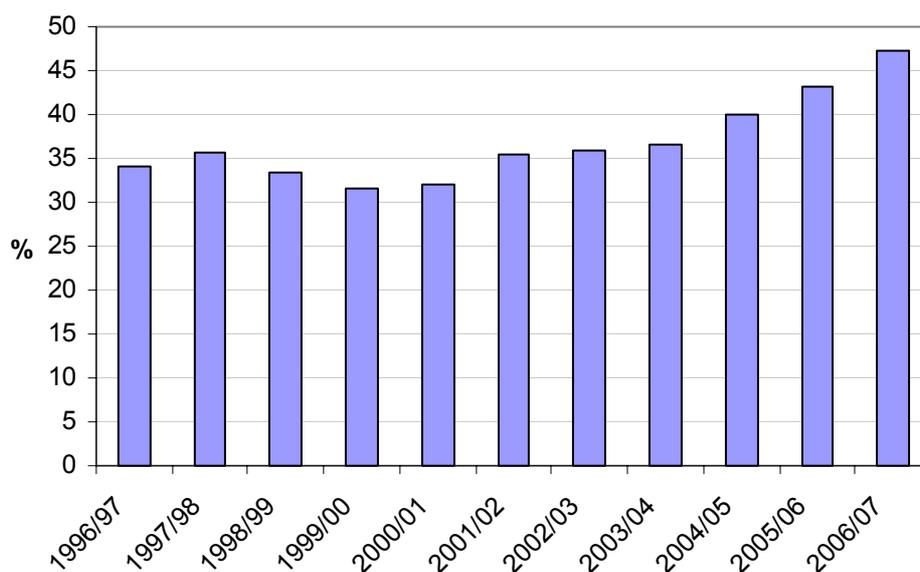
Source : France, Espagne (Share 2004) ; Angleterre (Elsa 2002)

Ce type de biens apparaît très discriminant entre pays, ainsi l'Angleterre est-elle beaucoup moins concernée par ces biens immobiliers, au contraire de la France ou de l'Espagne. Les Français qui sont moins souvent propriétaires de leur logement principal que les Espagnols ou les Anglais, sont plus souvent

propriétaires d'une résidence secondaire. Au-delà de la détention de patrimoine, les effets d'une industrialisation plus ancienne, d'une urbanisation plus dense, d'une densité de population plus élevée, jouent un rôle important en Angleterre en matière de pression immobilière, de patrimoine disponible. Ce que l'on peut voir à travers les migrations transnationales et notamment l'installation des Britanniques plus au sud, en France, en Espagne, voire au Maroc.

Cet effet est également perceptible à travers la proportion croissante des britanniques dont la résidence secondaire est située en dehors du territoire national (graphique 18).

Graphique 18. Angleterre : % des ménages dont la résidence secondaire se situe à l'étranger



Source : *Survey of English Housing*

Pour comparer les taux de résidence secondaire entre les pays, il faut être très vigilant sur le libellé des questions qui varie selon les sources, les enquêtes sur le logement, le recensement ou l'enquête Share. En Espagne, la question

sur la résidence secondaire est la suivante : *"Est-ce que vous disposez d'une résidence secondaire ?"*

Le fait de disposer d'un lieu, d'un bien immobilier, ne signifie pas que l'on en soit propriétaire, ce qui est précisément le sens de la question posée pour la France et l'Angleterre. Par exemple, certains retraités espagnols louent une maison ou une villa pendant la période d'été, pour fuir la chaleur éprouvante des villes, c'est-à-dire qu'ils *disposent* d'une résidence secondaire dont ils ne sont pas propriétaires. Cette « résidence secondaire » peut tout aussi bien appartenir à quelqu'un de la famille. A l'inverse, il arrive aussi que les retraités louent à d'autres membres de leur famille une petite maison dont ils sont propriétaires à la campagne, mais dont ils ne *disposent pas* ! Ainsi, le propriétaire d'une deuxième résidence peut ne pas en disposer, la louer en permanence, et considérer ce bien immobilier uniquement comme un investissement.

Dans l'enquête *English Housing Survey*, une série de questions permet d'identifier l'usage effectif d'une résidence secondaire (« *second home* ») au sein des biens immobiliers, autres que la résidence principale (tableau 22) : « *Second homes are properties, owned or rented by a household member, which are not the household's main residence. However properties which are the main residence of someone else, or which the owner intends to sell because they have moved are not counted as second homes.* » (Les résidences secondaires sont des biens, dont l'un des membres du ménage est propriétaire ou locataire, et qui ne sont pas la résidence principale du ménage. Toutefois, les biens qui sont la résidence principale de quelqu'un d'autre, ou que les propriétaires ont l'intention de vendre parce qu'ils doivent déménager ne sont pas considérés comme résidences secondaires).

Tableau 22. Angleterre : entre ‘second property’ et ‘second home’, comment identifier le nombre de résidences secondaires ?

	Nombre en milliers
Ménages déclarant posséder ou louer un bien immobilier autre que leur résidence principale	1 521
Moins les biens qui sont la résidence principale de quelqu'un d'autre	857
Moins les biens qui sont destinés à être vendus ou à un déménagement	124
Moins les biens qui sont la résidence principale de quelqu'un d'autre ou destinés à la vente ou au déménagement	22
Moins les autres biens qui ne correspondent pas à des résidences secondaire	2
Total des résidences secondaires	516

Source: *Survey of English Housing*

Note : observations entre 2004/05 et 2006/07, à l'exclusion d'un petit nombre de ménages qui déclarent détenir une deuxième mais ne disent pas combien

Il faut aussi considérer que l'exode rural, qui a eu lieu dans les années 1950 et 1960 en Espagne, jusqu'en 1975, a surtout concerné les jeunes gens d'une vingtaine d'années. Ils ont maintenant entre 55 et 75 ans, mais ils ont toujours conservé les liens avec leur région d'origine. C'est ce qui explique la différence importante par rapport aux groupes sociaux. Les classes populaires et les personnes âgées ont, elles aussi, une seconde résidence mais c'est très souvent dans le village dont ils ont émigré alors que les classes supérieures ont leur résidence secondaire dans les zones plus touristiques, surtout sur la côte ou bien à la montagne.

L'autre dimension de la mobilité résidentielle qui est l'installation à l'étranger, concerne surtout les Britanniques, dans une moindre mesure les Français et très peu les Espagnols. Ce phénomène, lié à la fois aux conditions climatiques et à l'évolution du marché d'immobilier, semble devenir de plus en plus répandu. Cependant, il faut bien reconnaître la véritable difficulté à chiffrer le nombre de Britanniques ou de Français qui, à la retraite, résident en dehors de leur pays. Comment les dénombrer ? Il ne suffit pas de faire état des pensions de retraites versées à une adresse à l'étranger. En effet, outre ceux qui ne perçoivent aucune pension d'un système de retraite, il y a aussi le risque de confondre deux types de migrations : d'un côté, l'immigré qui retourne au pays et de l'autre, le retraité à la recherche du soleil et d'une vie

moins chère. Mais, il y a surtout la question de la double résidence, avec un nombre croissant de retraités qui passent une partie de l'année dans un autre pays. Dans l'enquête Share, une question spécifique permet d'aborder ce point, en faisant référence à l'usage d'un autre logement plutôt qu'à sa possession :

Sauf pour les vacances ou de courts séjours, avez-vous l'habitude de passer une partie de l'année dans une autre résidence ?

Environ 8 % des Français et des Espagnols de 50 ans et plus répondant positivement à cette question, et parmi ceux-là, seulement 4 % des Français et 2 % des Espagnols indiquent que ce séjour a eu lieu en dehors de leur pays. Sans disposer des mêmes données pour l'Angleterre, il y a tout lieu de penser que ces chiffres seraient plus élevés.

A titre d'illustration, selon une étude réalisée en 2006 pour le magazine *Notre Temps* auprès d'un échantillon de personnes âgées de 50 ans et plus, 95 % affirment qu'elles désirent rester en France à la retraite, 1 % déclare désirer vivre en Espagne, 1 % au Maroc, 2 % dans d'autres pays.

Partie 3. Patrimoine immobilier et retraite

L'analyse des modes de vie des retraités en France, en Espagne et au Royaume-Uni montre qu'il est manifestement difficile d'isoler les facteurs qui jouent un rôle décisif sur les choix résidentiels. Nous avons insisté sur le fait qu'il faut prendre en compte non seulement les effets de l'âge (l'effet du parcours de vie) et de cohorte (selon les événements et les politiques nationales sur le logement et le développement du marché immobilier) mais aussi les contextes régionaux à l'intérieur du pays. Entre Madrid, Paris et Londres, ou leur métropole régionale, des différences importantes existent en matière d'architecture, de type de logements, de densité de la population, d'accès aux logements (prix élevé de l'immobilier, pénurie de logements sociaux) ou encore de conditions climatiques. Tous ces facteurs pèsent sur les choix résidentiels et participent au fait que l'essentiel des retraités font le choix de « vieillir sur place ».

Mais qu'en sera-t-il dans l'avenir ? Les retraités seront-ils incités à plus de mobilité, à cause du marché immobilier, de l'évolution des niveaux de pensions de retraite ou, du fait des politiques du logement, des services et d'aide à la personne ? Par exemple, l'intérêt des Britanniques pour les destinations étrangères perdurera-t-il dans les prochaines années ?

Ces questions difficiles mais importantes font l'objet de cette dernière partie où nous évoquons certaines évolutions qui pourraient être essentielles à la compréhension des comportements résidentiels après 50 ans.

A. L'évolution des marchés immobiliers

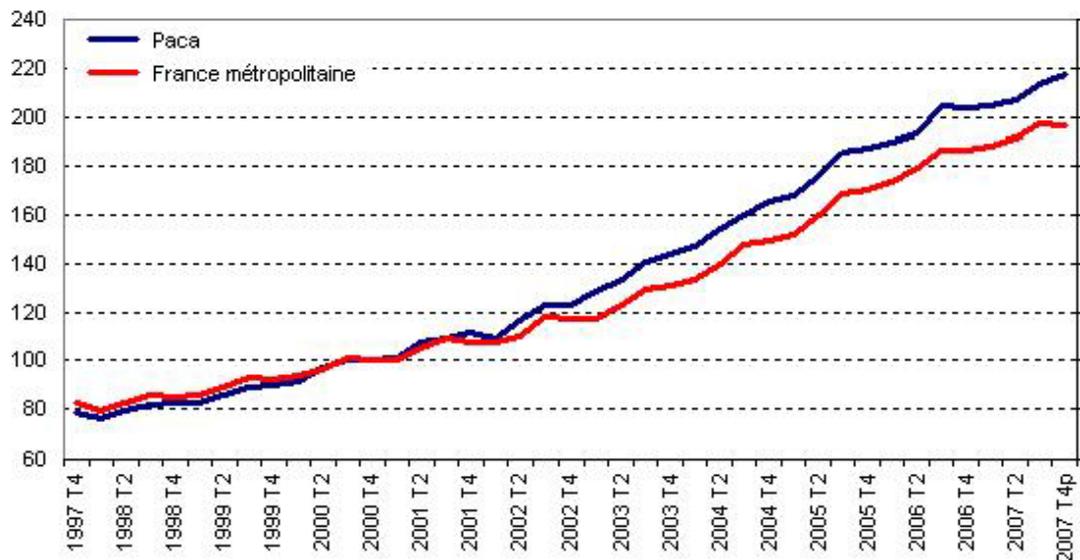
Le rôle de la conjoncture économique sur le comportement résidentiel est indéniable et plus encore lorsqu'il est question de l'interaction entre le patrimoine immobilier et les retraites. Les choix résidentiels des retraités doivent donc être examinés dans le contexte de l'évolution récente des marchés immobiliers qui, après une période d'envolée extraordinaire des prix dans beaucoup de pays européens, connaît aujourd'hui un retournement de situation, tout aussi massif et accéléré.

1. L'envolée des prix au cours des années 1998-2004/5

En France, après une période relativement stable au cours des années 1970 et 1980, il y a eu une forte chute des prix de l'immobilier à partir de 1991. Pendant les années 1980, le marché a été soutenu par des particuliers ou des spéculateurs, qui achetaient pour revendre et dégager une plus-value. Ces pratiques ont créé les conditions d'une bulle spéculative qui a finalement éclaté en 1991. A Paris par exemple, dans tous les arrondissements, les prix ont chuté de 40 % en moyenne entre 1991 et 1998¹². Néanmoins, cette tendance a été renversée à partir de 1998 et la France a connu une hausse nominale des prix du logement de 90 % entre le point bas de 1998 et 2004 (graphique 19). Marini (2005) note que « *les prix de l'immobilier ont progressé, en valeur réelle, de 7 % par an en France entre 1997 et 2004* » (Marini, 2005, page 9).

¹² Chambre des Notaires de Paris - Evolution des prix au m2 par arrondissement à Paris [\[1\]](#)

Graphique 19. France : évolution de l'indice des prix du logement ancien entre 1997 et 2007 (base 100 : 4e trimestre 2000)



p : provisoire

Sources : Insee, Chambre interdépartementale des notaires de Paris, Perval

Mise à jour le : 15/01/08

Note de lecture : L'indice provisoire des prix des maisons en Provence-Alpes-Côte d'Azur s'élève à 212,4 au troisième trimestre 2007, contre 197,3 pour la France métropolitaine. Depuis le quatrième trimestre 2000, il a donc progressé de 112,4 points dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et de 97,3 points en France.

Marini postule trois causes à la hausse du prix de l'immobilier en France entre 1998 et 2004 :

- 1 la conjugaison d'une population croissant plus vite (+ 0,6 % entre 1999 et 2004 contre + 0,4 % entre 1975 et 1999) et d'une augmentation du nombre de ménages rapporté à la population (+ 1,3 % par an entre 1999 et 2004 en raison du développement des familles monoparentales et du vieillissement de la population) qui a stimulé la demande de logements ;
- 2 la baisse des taux d'intérêt (- 3 points depuis 1997), l'allongement de la durée des prêts (de 12,3 années en moyenne en 1995 à 15,9 années en 2004), la diminution de l'apport personnel (de 26 % en 2000 à 21,7 % en 2004) ont augmenté les capacités d'emprunt des ménages ;

3 la mise en place d'avantages fiscaux pour l'investissement locatif (dispositifs « Périssol », « Besson », ou « de Robien »), à la fin des années 1990, en augmentant la rentabilité de l'investissement locatif dans l'immobilier neuf, ont pu pousser les prix à la hausse dans ce segment de marché et, par contagion, contribuer à la hausse globale des prix des logements.

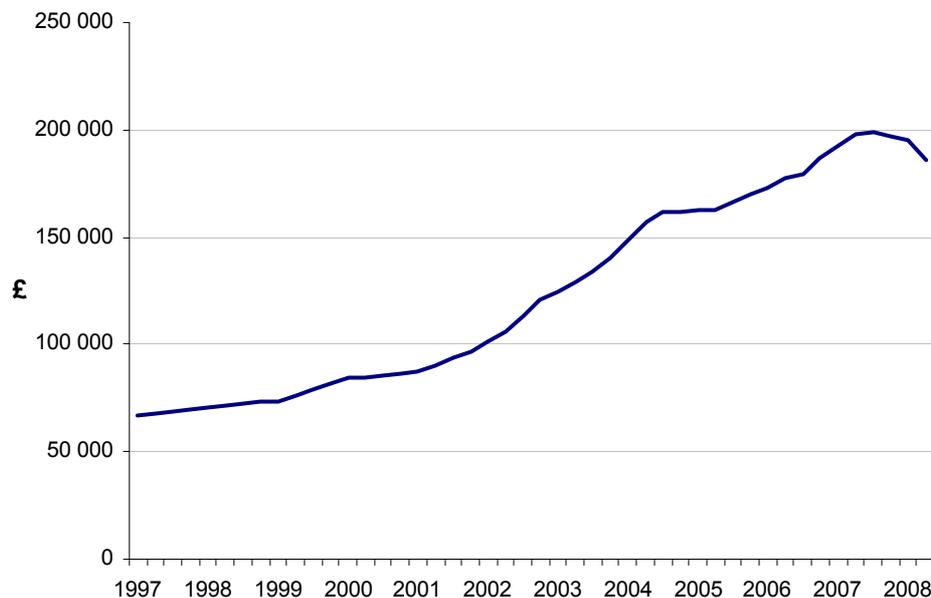
En 2006, les prix de l'immobilier en France ont poursuivi leur progression, à un rythme toutefois moins soutenu qu'au cours des années précédentes. En 2007, tous les indicateurs ont commencé à montrer une nette détérioration sur le marché immobilier, les prix ont décliné tout au long de l'année. A Paris pourtant, pendant la même période, les prix ont augmenté de plus de 8 %. En juillet 2008, l'agence immobilière *La Forêt*¹³ notait que :

« depuis le début de l'année 2008, les prix ont commencé à décroître, sauf à Paris et en première couronne où, à partir d'avril, ils ont cessé d'augmenter, mais sans encore véritablement enregistrer de recul ».

Parallèlement à la France, l'Angleterre a aussi connu une récession sur le marché immobilier pendant les années 1990 (graphique 20). Entre 1990 et 1993, les prix de l'immobilier ont baissé de 13 %. Néanmoins, à partir de 1995, les prix ont commencé à augmenter entre 1998 et 2004, ils ont augmenté encore plus vite qu'en France : + 140 % par rapport à + 90 %.

¹³ <http://www.observatoiredefranchise.fr/communiqués-laforet-immobilier/baisse-des-prix-immobiliers-en-2008-2009-selon-la-franchise-laforet-immobilier-173-4375.htm>

Graphique 20. Royaume-Uni : évolution du prix du logement (en livres £)



Source : UK Office for National Statistics, 2008

En Espagne, le marché a fortement progressé dans les années 1990 et jusqu'en 2007, notamment grâce aux prêts à taux variables très répandus dans le pays (graphique 21). Les prix de l'immobilier ont augmenté presque deux fois plus vite qu'en France au cours des années 1998-2004 (+ 160 % par rapport à + 90 %) (Marini, 2005). Des comportements spéculatifs se sont développés dans certaines régions. En revanche, dès le début des années 2000, plusieurs économistes ont remarqué que les conditions d'une bulle spéculative étaient réunies en Espagne, surtout à cause du nombre important de mises en chantier de logements neufs : 850 000 en 2006, qui s'ajoutent aux 600 000 logements mis sur le marché chaque année précédente. Ces économistes redoutent alors un décrochage entre le marché et une sur-offre du nombre de construction qui pourrait déboucher sur une baisse des prix.

Graphique 21. Espagne : évolution des prix de l'immobilier entre 1996 et 2007



Source : Ministère espagnol du Logement

Il est clair que cette évolution du marché immobilier a eu des conséquences fortes pour les retraités, au moins jusqu'en 2007. D'un côté, les propriétaires non-accédants dégagés des remboursements d'emprunt, qui ont connu une forte augmentation de la valeur de leur bien immobilier, ont également vu l'horizon de leurs choix résidentiels s'élargir. D'un autre côté, les locataires retraités qui n'ont jamais eu de véritable marge de manœuvre dans leur parcours résidentiel, se sont trouvés dans une situation encore plus défavorable par rapport aux jeunes ménages qui ne peuvent accéder à la propriété à cause du prix élevé de l'immobilier et avec lesquels ils sont en concurrence sur un marché locatif très étroit.

Cependant, alors que les taux d'intérêt augmentent et que la grande majorité des propriétaires accédants espagnols ont un prêt immobilier à taux variable, nombre d'entre eux ne sont plus en mesure de faire face au remboursement de leur crédit. Ils sont davantage contraints de louer ou revendre leur logement dans un contexte où l'offre excède la demande. En effet, s'ajoute à ce problème le fait que pendant les années 1990 et jusqu'à la crise de l'immobilier en 2008,

nombre de propriétaires espagnols qui possèdent une résidence secondaire ont acquis deux, voire trois logements en pariant sur la hausse des prix.¹⁴

Pour résumer, si la crise de l'immobilier touche également la France et l'Espagne, les conséquences apparaissent plus aiguës du côté espagnol où les promoteurs ont mené beaucoup plus d'opérations spéculatives et où la proportion de propriétaires surendettés est plus importante qu'en France.

2. Une valeur élevée de l'immobilier et un niveau de pension faible : l'exemple de l'Angleterre

Il est difficile de comparer strictement le prix de l'immobilier résidentiel et les autres sources de revenus et de patrimoine dans les trois pays. Par exemple, en ce qui concerne le prix de l'immobilier, on raisonne sur la base des surfaces en France, quand au Royaume-Uni on se réfère au prix moyen d'un logement, une notion sans réel équivalent en France. Néanmoins, l'envolée des prix a concerné tous les pays mais c'est au Royaume-Uni qu'elle a été la plus précoce. En moins de 20 ans, le prix moyen des logements au Royaume-Uni a été multiplié par dix (tableau 25). Autrement dit, les retraités qui sont majoritairement propriétaires de leur résidence principale ont connu une très forte valorisation de leur patrimoine immobilier.

¹⁴ <http://www.lepoint.fr/actualites-immobilier/null/1085/0/318752;jsessionid=81629BCD38657E59D322554CEDE6B566>

Tableau 23. Royaume-Uni et Grand-Londres : prix moyens et augmentation du prix des logements (en euros)

	Grand-Londres	Royaume-Uni
Prix moyen des logements en 2007	504 086	307 508
Maison individuelle (<i>Detached</i>)	1 026 725	471 115
Maison jumelle (<i>Semi-detached</i>)	565 570	274 926
Maison mitoyenne (<i>Terraced*</i>)	538 369	244 713
Appartement (<i>Flat</i>)	401 776	274 918
Evolution du prix des logements		
1 ^{er} trimestre 1980 – (janv.-mars)	40 000	40 000
4 ^{ème} trimestre 2007 – (oct. –déc.)	324 700	404 600
<i>Taux d'augmentation entre 1980 et 2007</i>	+ 711 %	+ 911 %

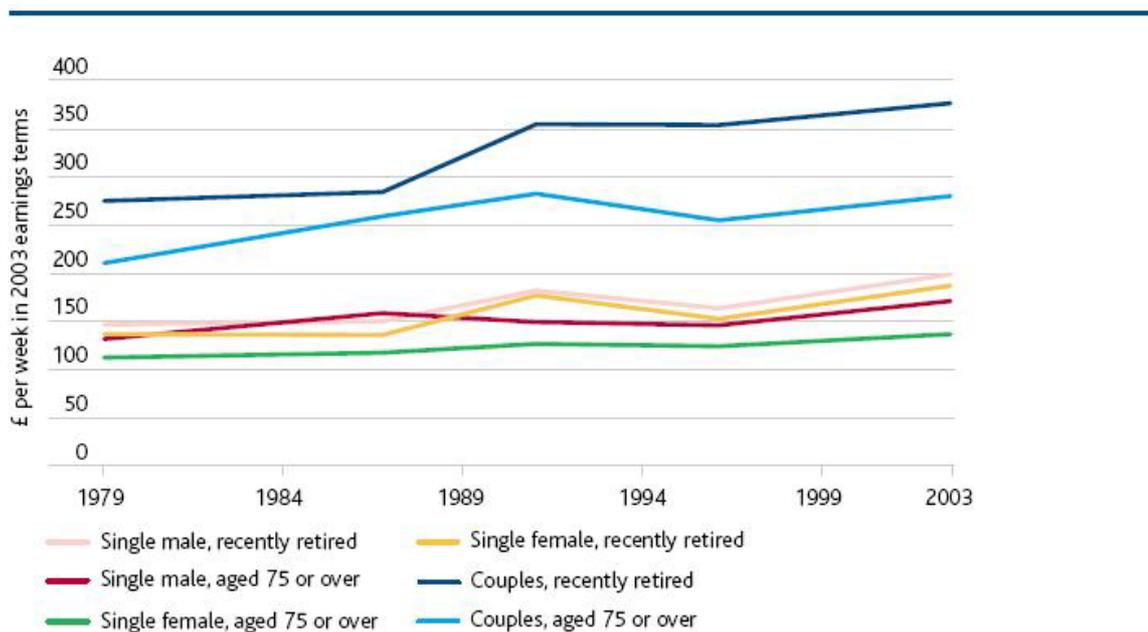
Source : Office for National Statistics, site-web

* maison mitoyenne faisant partie d'une rangée de maisons identiques.

Lecture : En 2007 le prix moyen d'un logement était £ 504 086 dans le Grand-Londres et de £ 307 508 au Royaume-Uni.

Parallèlement, malgré une augmentation du niveau des pensions depuis 1979, certaines pensions de retraites restent en dessous du niveau de « *adequate income* » (revenu suffisant) et les inquiétudes sont réelles sur le niveau de revenus des futurs retraités (graphique 22).

Graphique 22. Royaume-Uni : évolution du revenu moyen des retraités entre 1979 et 2003



Source: Pensioners' Income Series 2003/04

Note: Incomes net of taxes, pension contributions and housing costs.

Lecture : *single male (female) recently retired* = homme (femme) seul(e), jeune retraité(e)
single male (female), aged 75 or over = homme (femme) seul(e), de 75 ans ou +
couples, recently retired = couples, jeunes retraités
couples, aged 75 or over = couples, de 75 ans ou plus

Les jeunes retraités britanniques sont confrontés à la fin du système de retraite basé sur le dernier salaire et, depuis 2005, touchent une pension de base plus faible qu'auparavant. C'est donc une situation nouvelle que connaissent, et connaîtront, les générations de retraités par rapport à leur aînés. A la tête d'un patrimoine immobilier important, leur capacité de financement est modeste, ce qui conduit les Britanniques, propriétaires de leur logement, à chercher le moyen d'augmenter leur niveau de revenu en s'appuyant sur la valeur de ce patrimoine immobilier. C'est ce que souligne un rapport récent sur la réforme des retraites :

« pour beaucoup de personnes, le patrimoine immobilier (accumulé ou reçu en héritage) pourrait jouer un rôle significatif dans la provision des ressources pour la consommation pendant la retraite » (Pensions Commission rapport, 2006).

Les auteurs du rapport rappellent cependant l'absence de corrélation entre la valeur du patrimoine et le niveau des pensions de retraite, c'est-à-dire que ceux qui ont (auront) un niveau de pension de retraite faible n'ont (n'auront) pas systématiquement un patrimoine important. Autrement dit, le recours au patrimoine immobilier pour financer la retraite ne peut être qu'une solution partielle au futur problème du niveau des retraites.

Quoi qu'il en soit, la valeur du patrimoine immobilier est désormais directement intégrée au calcul du niveau de revenus pendant la retraite. Ainsi, le nombre de personnes retraitées disposant d'« un revenu suffisant » est-il apprécié sur la base d'hypothèses de liquidation totale ou partielle de leur patrimoine immobilier. Par exemple, une évaluation actuelle prévoit qu'environ 40 % des personnes âgées de 50 à 65 ans disposeraient à la retraite d'un revenu inférieur au seuil du « revenu suffisant » proposé par la commission sur les retraites en 2001, mais, elles ne seraient que 18 % en liquidant la moitié de leur patrimoine immobilier.

Aux problèmes liés à la faiblesse des revenus s'ajoutent les coûts élevés de prise en charge de la dépendance. Plusieurs sondages suggèrent que les retraités en perte d'autonomie pensent de plus en plus utiliser une partie de la valeur de leur patrimoine immobilier pour financer les services d'aide à la personne.¹⁵ D'ailleurs, les *local authorities* encouragent de plus en plus les propriétaires âgés à engager leur patrimoine immobilier pour financer les travaux d'amélioration de leur logement.

La représentation subjective et l'attachement associés à la possession de sa résidence principale diffèrent entre les pays et les Britanniques sont plus enclins à considérer leur logement comme une réserve de financement, un bien d'investissement qui stimule la mobilité résidentielle. D'après les données du *British Household Panel Study (Panel des ménages britanniques)*, la durée moyenne passée dans le même logement se situe entre cinq et dix ans, pour les ménages de tous âges. Même si la probabilité de déménager diminue fortement avec l'âge, la mobilité des jeunes retraités est encouragée par la

¹⁵ http://www.savingforretirement.co.uk/Pensioners-urged-to-consider-the-commitment-of-equity-release-175_1_19072576.html

recherche d'un lieu de retraite convivial, mais elle est aussi dynamisée par les plus-values attendues de la valorisation du marché immobilier.

Cette mobilité potentielle est facilitée par un système de crédit plus souple et une gamme de produits financiers plus diversifiée sur le marché britannique qu'en France ou en Espagne. Même si depuis le début de la crise de l'immobilier américain en 2007, les institutions financières sont plus réticentes à accorder un prêt aux ménages modestes, le système conserve sa souplesse et notamment, des pénalités moins élevées pour le remboursement des prêts anticipés, des frais et taxes plus faibles sur les transactions au moment de la vente ou de l'achat.

Une illustration en est donnée sur les sites internet britanniques destinés aux acheteurs potentiels d'un bien immobilier en France pour les mettre en garde au sujet des taxes et commissions et du coût réel final de la transaction :

*What will **buying** your French house cost you?*

Commission + fees + Vat + currency

Having found your bargain dream property, it can come as a bit of a shock to those used to the UK market that the buyer pays the agency fees and the legal fees – this can make your French house up to 20 % more expensive than you first thought. How does this come about?

You need to find exactly what is included in the asking price.

<http://www.frenchentree.com/fe-property/DisplayArticle.asp?ID=106>

Combien vous coûtera la maison que vous achetez en France ?

Commission + frais + taxe + taux de change

Une fois dénichée la maison de vos rêves, vous risquez d'avoir quelque surprise car, par rapport au marché britannique, c'est à l'acheteur de payer les frais d'agence et les frais de notaire, ce qui peut représenter 20% de plus que ce que vous escomptiez au départ. Comment est-ce possible ? Vous devez savoir exactement ce qui est inclus dans le prix demandé.

3. L'offre des marchés financiers

Les différents facteurs et leur combinaison - augmentation du prix de l'immobilier et inquiétude sur les niveaux de pensions -, ont sans aucun doute des effets sur les choix résidentiels. Les institutions financières jouent

également leur rôle en proposant aux propriétaires les moyens de libérer du capital accumulé sur leur logement. Depuis la fin des années 1990, le marché britannique propose un certain nombre de produits financiers « *equity release* » qui se présentent aussi comme une alternative à la question du financement de la retraite.

Les banques et autres institutions visent actuellement la génération des baby-boomers : l'âge légal pour ce produit a été récemment abaissé à 55 ans. Le patrimoine de cette génération est globalement élevé car il a bénéficié de la très forte valorisation des prix de l'immobilier, et les baby-boomers sont potentiellement séduits par ces produits. L'un des paradoxes de la situation actuelle, c'est qu'il est globalement de plus en plus difficile d'emprunter, tandis que les banques facilitent le recours aux produits « *equity release* ».

« *Equity Release* » est un terme générique pour des produits financiers qui consistent, en général, en un prêt à long terme adossé au patrimoine immobilier des personnes à partir de 55 ans. En « libérant » une partie de la valeur d'un bien immobilier, cela permet au propriétaire de disposer de liquidités importantes, soit sous la forme d'une somme ponctuelle, soit sous la forme d'un revenu mensuel.

Pour certains, l'apport d'argent est l'occasion de choisir un nouveau logement, de même qualité mais dans une région ou un pays moins cher. Pour d'autres, il n'est pas question de mobilité résidentielle, l'argent disponible est affecté à d'autres types de consommations : adaptation ou amélioration du logement existant, financement des loisirs, d'une résidence secondaire, aide financière aux enfants accédant à la propriété de leur propre logement, etc. Pour d'autres enfin, il s'agit de trouver un supplément de revenus, notamment lorsque la valeur du bien immobilier est élevée et celle de la pension de retraite est faible.

Il existe deux types de produits sur le marché - « *Life time mortgage* » et « *Home reversion mortgage* » - qui, s'ils permettent de résoudre des problèmes financiers à court terme, peuvent s'avérer d'un coût très élevé à long-terme.

- Le « *Life time mortgage* » est un prêt sécurisé par la valeur du bien immobilier. Il n'y a pas de remboursement. Le terme est fixé au moment

du décès ou à la vente. A ce moment-là, le client rembourse au prêteur (c'est-à-dire la banque) le prêt plus les intérêts, le solde allant directement dans la succession de la personne concernée.

- Le « *Home reversion mortgage* » correspond à la vente d'une partie ou de la totalité du bien immobilier. Le propriétaire retraité peut convertir la valeur de sa résidence en revenu, tout en continuant à occuper son logement et en demeurant l'unique propriétaire. Le prêt est garanti par la valeur de la résidence. Le prêt devient recouvrable (principal et intérêts) quand le dernier emprunteur déménage, meurt ou vend le bien.

Le « *Home reversion mortgage* » s'apparente à une vente institutionnelle en viager. Il y a transfert de la totalité ou d'une partie de la propriété. L'acheteur n'est pas un particulier, comme dans les ventes en viager en France, mais une institution. Un des avantages du « *Home reversion mortgage* », c'est que la personne concernée sait à l'avance la part (mais pas la valeur) du bien immobilier qu'elle laissera à ses héritiers. Si le prix de l'immobilier continue d'augmenter, la personne en bénéficie également, mais à l'inverse, si le prix de l'immobilier baisse, elle risque des pertes. L'institution financière peut aussi acheter le bien immobilier à un prix supérieur à la valeur du marché. Dès lors, la personne concernée ne bénéficie pas de la valorisation éventuelle du bien immobilier, ce qui signifie, par rapport au « *Life time mortgage* », que ce type de produit annule les bénéfices potentiels d'une augmentation des prix de l'immobilier.

Les « *Home reversion mortgages* » existent depuis les années 1960, mais leur diffusion reste modeste, surtout par rapport aux « *Life time mortgage* » (tableau 24). Globalement, les produits financiers, dits « *equity release* », sont peu développés mais leur croissance s'accélère depuis quelques années.

D'après les chiffres de la *Bank of England*, le marché des « *equity release schemes* » représentait 49,7 milliards de livres sterling en 2006, contre 37,6 milliards en 2005. Si on compare les trois premiers mois de 2007 aux trois premiers mois de 2006, le nombre de contrats « *Home reversion mortgages* » a

augmenté de 14 % en un an, 417 plans contre 363 plans. D'après les chiffres du « *Safe Home Income Plans* » - l'organisme chargé de surveiller les sociétés qui vendent des produits de « *equity release* » -, il existait un total de 12 685 « *home reversion mortgages* » à la fin de 2005, un chiffre à comparer avec 105 000 « *Life time mortgages* » contractés à la même date.

Tableau 24. Angleterre : vente des «*Home Reversion Mortgages*» et «*Life Time Mortgages*» entre 2001 et 2005

Année	<i>Home Reversion Mortgages</i>		<i>Life Time mortgages</i>	
	Nombre ventes	Valeur (£ milliers)	Nombre ventes	Valeur (£ milliers)
2001	3 700	213	**	**
2002	3 075	200	**	**
2003	1 938	129	25 114	1 101
2004	835	40	26 270	1 210
2005	1 137	54	23 216	1 048

Source : *Council of Mortgage Lenders, 2006*

En France, une ordonnance du 23 mars 2006 a introduit une nouvelle forme de crédit sous le terme de « prêt viager hypothécaire » ou hypothèque inversée. Inspiré du « *reverse mortgage* », le prêt viager hypothécaire doit permettre au propriétaire d'un bien immobilier d'obtenir un prêt, garanti par une hypothèque inscrite sur ce bien immobilier et qui n'est remboursable que lors du décès de l'emprunteur ou de la vente du bien hypothéqué. Selon la Fédération bancaire française, dans la même ligne que les pays anglo-saxons, la création de ce produit part d'un constat :

« ... le capital immobilisé par les personnes âgées propriétaires de leur logement représente souvent la plus grande part de leur patrimoine » ... elles « peuvent souhaiter en extraire des liquidités pour les transmettre de leur vivant à leurs enfants, faire face à des dépenses comme la dépendance, ou améliorer leur train de vie, et ceci sans vendre leur bien immobilier ».

Un an après l'ordonnance et six mois après la parution des derniers décrets, le premier prêt viager hypothécaire français, proposé par le Crédit Foncier, est annoncé pour le 21 juin 2007. Cependant, un an plus tard, en mai 2008, la

formule peine à trouver son public, avec seulement un peu plus de 3 800 demandes. Le principe se révèle onéreux, le taux d'intérêt est élevé (plus de 8 %) et l'emprunteur ne peut obtenir qu'un faible pourcentage de la valeur de son logement : 34 % de cette valeur avant 75 ans et 18 % seulement après 75 ans.

Une autre formule de vente à terme pour améliorer le niveau de vie des retraités existe depuis longtemps : la vente en viager. Mais le nombre de transactions enregistrées chaque année reste tout à fait marginal et surtout mal connu. Selon les sources, le nombre varie entre 2 000 et 8 000 :

« les experts s'accordent à dire que cela ne dépasse pas 1 % de l'ensemble des ventes immobilières » (Le Monde du 09/09/2008, Le viager, béquille de la retraite).

Alors que certains pensaient que cette formule de la vente en viager était appelée à disparaître, il semble qu'elle retrouve un regain d'intérêt auprès des personnes âgées, isolées sur le plan familial. Généralement, les Français souhaitent transmettre leur patrimoine mais l'érosion des retraites, indexées sur le coût de la vie et non plus sur le niveau des salaires depuis 1993, a conduit à un décrochage de l'évolution du pouvoir d'achat des retraités les plus âgés qui limite leur capacité de financement de leurs besoins.

Le recours au patrimoine immobilier peut-il véritablement devenir une solution à long terme pour équilibrer un déficit de revenu pendant la retraite ? Depuis la fin de 2007, nul ne peut ignorer les effets de la crise financière sur les choix résidentiels des ménages américains et leurs conséquences plus récentes en Europe. En Grande Bretagne, le marché de l'« *equity release* » a été également touché, mais de façon moins brutale que pour d'autres produits de prêts qui ont connu un recul en 2008 de 30 % contre 9 % pour l'« *equity release* ». Au-delà des aspects strictement patrimoniaux, il convient de s'interroger sur le croisement des deux problématiques du logement et du vieillissement dans les politiques conduites dans les trois pays.

B. Politiques du logement et vieillissement

Le vieillissement de la population en Europe n'est pas une donnée nouvelle. Plus ou moins prononcé selon les progrès de la mortalité aux âges élevés, l'évolution de la fécondité ou la politique d'immigration, il s'accompagne aussi d'une modification des configurations familiales et des parcours conjugaux qui conduisent à la fois à une diminution de la taille des ménages et à une augmentation du nombre de ménages. Ces évolutions ne peuvent manquer d'avoir des répercussions sur la demande et le type de logements : des logements plus petits pour des ménages plus petits, mais aussi plus de logements adaptés pour des ménages plus âgés, etc. Réfléchir aux conditions d'habitat d'une société vieillissante, c'est pouvoir prendre en compte le territoire, l'environnement, les normes de construction, la qualité et le statut d'occupation du logement.

La qualité du stock de logements est un enjeu essentiel pour les pouvoirs publics dans les trois pays, tout particulièrement pour permettre aux personnes âgées de rester chez elles, à domicile. Or, actuellement, le stock de logements répond mal aux besoins de la population. Selon le rapport établi par Anne-Marie Fribourg pour la DGUHC en septembre 2006 :

« la réhabilitation du parc de logement existant est devenue une priorité pour la majorité des pays. Les données produites par les différents pays ne permettent pas de mesurer l'évolution de cette fonction par des éléments quantitatifs comparables. Il n'existe pas de statistiques unifiées sur le nombre de logements réhabilités. Dans presque tous les pays, il existe des programmes pour favoriser la rénovation des logements et il existe parfois aussi des organismes spécialisés pour subventionner ou faire des prêts pour ces travaux ».
(Rapports nationaux sur les évolutions en matière de politiques du logement dans les pays européens).

Pendant la dernière partie du 20^{ème} siècle, la qualité et les conditions du logement en France se sont considérablement améliorées. Désormais, les logements insalubres ne représentent plus qu'une part minimale du parc immobilier français. Et cependant, dans certains secteurs du logement où habitent les personnes âgées subsistent de réels problèmes. « *Un quart des logements habités par les plus de 75 ans ne répondent pas aux normes du confort moderne (salle de bains, toilettes dans l'appartement, etc.)* »¹⁶. En Angleterre, environ un tiers des personnes âgées de 60 ans et plus (2,1 millions ménages) habitent dans un logement « *non-decent* », c'est-à-dire des logements qui ne répondent pas aux normes de confort¹⁷ (*English Housing Survey*, 2005). Parmi ceux-là, les logements sociaux sont sur-représentés. C'est la question du chauffage qui apparaît comme le premier critère pour qu'un logement soit déclaré « *non decent* » par les ménages âgés de 50 ans et plus : 12 % des enquêtés de 50 ans et plus ont indiqué que leur logement n'était pas suffisamment chauffé pendant l'hiver (Elsa, *English longitudinal survey on ageing*, 2004). Le Gouvernement britannique souhaite que tous les logements sociaux en Angleterre répondent aux critères de « *decent home* » d'ici 2010 et que le taux de logement « décent » augmente significativement dans le parc privé, bien que ce souhait ne soit pas entré dans la loi.

Sans amélioration, ni adaptation ou construction de nouveaux logements, les personnes âgées confrontées à des incapacités fonctionnelles ne pourront conserver leur autonomie à domicile sans faire appel à des aides extérieures.

¹⁶ <http://www.agevillage.com/article-696-1-Autres-aides.html> (dernier accès 12/12/2008).

¹⁷ « *non-decent home* »: « *Non-decent homes is an indicator combining unfitness, substantial disrepair and where essential modernisation is needed* » (« *Non-decent* » est un indicateur qui combine les notions d'inadaptation, délabrement, et le besoin essentiel de modernisation ». Le logement doit être conforme aux normes minimum exigées par la loi, à savoir des conditions convenables, être équipé de services modernes et disposer d'un moyen de chauffage suffisant. Voir annexe pour la définition complète. Au Pays de Galles, le « *Welsh Housing Quality Standard* » exige le respect des normes (logement en bon état, sécurisé, équipé d'un bon niveau de chauffage, efficace en termes d'énergie, avoir une bonne isolation, salle de bain et cuisine équipés de services modernes. En ce qui concerne les logements sociaux, les bailleurs devront adopter ces normes d'ici fin 2012.

A travers des orientations spécifiques développées au niveau des politiques locales et nationales, nous nous intéressons plus spécialement aux choix résidentiels qui s'offrent aux retraités les plus fragiles ou les plus âgés.

1. Promouvoir la qualité et le choix du logement pour les retraités britanniques

Sur le marché britannique, malgré une demande soutenue de logements de la part des ménages actifs et retraités, l'offre de logements n'a pas connu d'augmentation. Alors que la pression de la demande et les taux d'intérêt historiquement bas alimentent l'inflation des prix de l'immobilier, et face à des salaires qui ne suivent pas le même rythme d'augmentation, de plus en plus de personnes se retrouvent exclues du marché du logement. Entre 1997 et 2005, l'augmentation des revenus a été de 35 % et celle des logements de 156 %. Actuellement, le prix moyen d'une maison représente onze années de salaire moyen en Angleterre. S'il est vrai que les retraités sont généralement propriétaires de leur résidence principale, il faut également rappeler le nombre important de jeunes retraités qui sont locataires du logement social et dont les choix résidentiels sont largement contraints par cette situation.

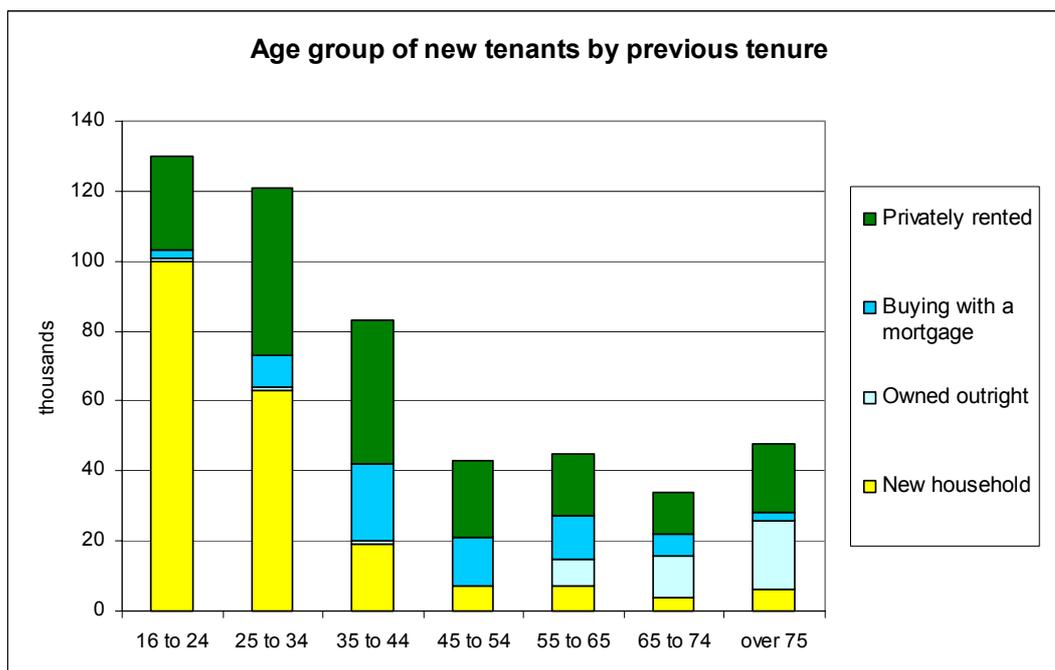
Sur la totalité du parc de logements, environ 70 % des habitations anglaises sont occupées par leur propriétaire. Néanmoins, tandis que dans de nombreuses régions du pays, la part des logements en propriété ou en accession à la propriété dépasse ce taux de 70 %, dans les grandes villes et surtout à Londres (cf. infra), le taux de propriétaires est beaucoup plus faible, et le secteur locatif, social ou privé, est majoritaire. Compte tenu des prix en vigueur, une certaine partie de la population renonce à acheter. C'est le cas en particulier des jeunes ménages qui diffèrent le moment de devenir propriétaires et se tournent vers le secteur locatif.

Le déficit de l'offre de logements, qui contribue également à l'augmentation des prix, crée des tensions supplémentaires sur le secteur du logement social car une proportion de plus en plus importante de la population ne peut se loger sans aide financière. Les listes d'attente pour un logement social en Angleterre se sont allongées de façon spectaculaire ces dernières années. En cinq ans, le nombre de ménages en attente d'un logement social a crû de près de 60 % : 1 039 265 ménages en 2001 contre 1 634 301 en 2006. Pour faire face à cette demande, l'Angleterre devrait construire 70 000 nouveaux logements sociaux chaque année, dont 50 000 destinés à la location et 20 000 à l'accession à la propriété.

La vente de logements sociaux est deux fois plus rapide que leur remplacement. Il y a eu 26 654 ventes de logements communaux en 2006. Cependant le logement social représente toujours environ un cinquième du parc total de logements, et ce taux est toujours l'un des plus élevés en Europe. Au total, en 2006, les associations de logements au Royaume-Uni géraient 2 200 000 habitations (8,3 % du parc total), tandis que 2 804 000 habitations l'étaient par les autorités locales (10,2 %).

Une étude récente a montré que si deux-tiers des nouveaux accédants à un logement social ont entre 16 et 45 ans, le groupe des personnes âgées de 75 ans et plus reste toutefois important. Ces derniers recherchent un logement mieux adapté à leurs besoins ou à proximité d'autres membres de la famille. Il est tout particulièrement intéressant d'observer que près de la moitié de ces personnes étaient auparavant propriétaires (non-accédants) de leur logement (graphique 23).

Graphique 23. Angleterre : âge des nouveaux locataires dans le parc social selon leur statut d'occupation antérieur



Source : Clarke, 2008, tiré des données de « Survey of English Housing 2005/6 ».

Lecture : 'Privately rented'= locataires parc privé
 'Buying with a mortgage'= accédants à la propriété
 'Owned outright'= propriétaires
 'New household'= nouveau ménage

Depuis 2001, le gouvernement britannique a entamé une série de réflexions sur tous les aspects concernant le logement et le vieillissement, en insistant sur la nécessité d'améliorer le stock de logements, notamment les logements sociaux, et promouvoir la diversité des formes de logements accessibles aux personnes âgées en perte d'autonomie. Ces réflexions trouvent leur point de départ dans un document : « *Quality and choice for older people's housing : a strategic framework* » (DETR, 2000).

Ce plan « Qualité et choix du logement pour les personnes âgées : un cadre stratégique » détaille systématiquement et pour la première fois les objectifs en termes de logements pour une population vieillissante. Bien que tous les types de logements soient concernés, l'accent porte sur le parc social qui concentre une série de problèmes : vétusté du bâti, isolement, solitude, pauvreté, taux

élevé de personnes âgées appartenant aux minorités ethniques (« *ethnic minorities* »). Les deux principes qui régissent ce document sont explicites dans le titre : qualité et choix. Le premier objectif vise l'amélioration des conditions de logement des personnes âgées. Chaque département ou autorité locale (*local authority*) est invité, en coordination avec d'autres partenaires (associations, etc.), à proposer des réponses aux objectifs détaillés du rapport. L'idée récurrente tout au long du rapport vise à donner plus de voix aux personnes âgées afin qu'elles déterminent elles-mêmes dans la palette de choix possibles (qui devraient s'élargir) ce qu'elles souhaitent : rester chez soi, adapter ou rénover le logement, déménager.

Le document se donne cinq objectifs :

- 1 diversité et choix : promouvoir les services et l'information qui répondent aux besoins et aux préférences des personnes âgées ;
- 2 information et conseil : s'assurer que l'information et le conseil (options, réponses) pour tous les aspects qui concernent le logement soient accessibles à tous, à la fois pour le public et les professionnels ;
- 3 une souplesse d'organisation des services : aider les départements et les fournisseurs de services à adapter leurs prestations pour répondre aux besoins des personnes âgées ;
- 4 promouvoir la qualité : souligner l'importance de la qualité du logement et les services de soutien ; s'assurer que les logements soient bien chauffés et sécurisés ;
- 5 le partenariat : améliorer l'intégration des services fournis dans les régions locales ; promouvoir le partenariat entre les services de logement, les services sociaux et services de santé.

Le premier objectif est de garantir la diversité et le choix en élargissant la gamme de logements disponibles pour les personnes âgées, à la fois dans les secteurs privés et publics. Les options actuelles sont trop limitées et ne répondent pas aux besoins et aux souhaits des personnes âgées. Il doit y avoir plusieurs possibilités face à des situations différentes : rester dans son

logement avec des adaptations, déménager dans un foyer, dans un logement adapté pour personnes âgées ou dans un établissement spécialisé.

Incontestablement, de plus en plus de propriétaires habitent dans des logements ayant besoin d'être rénovés, adaptés, et modernisés. Le gouvernement veut aider les propriétaires à améliorer leur logement en développant le système de « *equity release* » et aussi, élargir le rôle des « *Home Improvement Agencies* » (HIA). Ces agences HIA sont des organismes à but non lucratif financés par le gouvernement et les autorités locales que l'on trouve dans presque toutes les grandes villes au Royaume-Uni. Elles se sont beaucoup développées depuis les années 1980, tel *Care and Repair* ou *Staying Put*, en Angleterre. Leur rôle est d'aider les propriétaires et les locataires du parc privé, âgés ou handicapés, à pouvoir continuer à vivre dans leur logement en leur assurant le confort et la sécurité dont ils ont besoin pour rester autonomes. La fonction de conseil des HIA porte sur tous les problèmes liés à l'état physique du logement, les options de déménagement, les procédures administratives légales, les droits, et tout autre service sur l'aide à domicile, et les questions financières. Concernant le financement des travaux ou des adaptations, les HIA informent sur les prestations disponibles, les produits de « *equity release* », où trouver un conseil financier adapté, et sur tous les aspects relatifs à l'assurance du bien immobilier. Les ressources des agences sont en général limitées et toutes les personnes âgées n'y ont pas accès, ou bien y ont accès trop tard. Leur mode de financement diffère selon les régions et les politiques locales des *local authorities*. Au sein d'un même réseau, toutes les agences n'offrent pas des prestations identiques, une qualité de services comparable, et certaines zones peuvent ne pas être couvertes.

Le deuxième objectif du rapport « *Quality and choice for older people's housing* » concerne l'information et de conseil qui font souvent défaut aux personnes âgées sur tous les aspects qui concernent leur logement. Il faut donc améliorer l'accès à l'information à travers les départements, notamment pour des conseils sur l'endettement, le chauffage, les droits des locataires, les adaptations, l'aide à domicile, un changement de logement social. Il faut promouvoir la coordination entre tous les services pour ce qui concerne l'information et les conseils destinés au public.

En troisième lieu, la personne âgée doit avoir la possibilité de choisir entre plusieurs options qui peuvent répondre à ses besoins. Pour certaines, cela veut dire rester chez soi en procédant à des adaptations, rénovations, etc. Pour d'autres, la solution du déménagement peut être favorisée pour une installation dans un logement spécialement adapté aux besoins des personnes âgées. Mais actuellement, la mauvaise qualité des foyers logements dans le parc social n'attire plus les personnes âgées et les départements ont parfois des difficultés à trouver des locataires pour ce type de logements.

Il importe aussi développer les technologies qui aident la personne âgée à rester chez elles et élargir la gamme de logements conçus spécifiquement pour les personnes âgées, à la fois dans les secteurs privés et publics. Les institutions financières sont peu intéressées par l'usage que les personnes âgées peuvent avoir de leur argent. Il est envisagé de promouvoir un partenariat entre les institutions financières et les départements (*local authorities*) pour faciliter l'accès des personnes âgées à un prêt, les aider à trouver leur place au sein des « *equity release schemes* » en développant les produits de « *equity release* ».

Le quatrième axe d'intervention concerne la qualité du logement à la fois pour les aspects physiques (le bâti) et la qualité des services, y compris les services d'aide à domicile. Aujourd'hui, nombre de logements restent sous-chauffés à cause de la pauvreté (« *fuel poverty* »), et cela en dépit de différentes mesures mises en place : abattement sur la TVA, versement en hiver d'une allocation pour le chauffage pour les personnes âgées à bas revenus. Il est nécessaire de responsabiliser les propriétaires et les inciter à rénover leur logement, y compris par le recours aux « *equity release* ». Dans le parc social, les collectivités locales (*local authorities*) doivent améliorer leur stock de logements. Il convient aussi, pour les personnes âgées, de faciliter l'identification des sociétés susceptibles de fournir des services de qualité (« *Quality Marks Standard* »).

Enfin, le logement doit faire partie intégrante de tous les autres aspects de l'environnement physique et social des personnes âgées, la qualité du quartier, le transport, les réseaux sociaux, etc. Dans ce cadre, le cinquième objectif

s'inscrit dans la promotion d'un partenariat entre les services de logement, les services sociaux et les services de santé. Améliorer l'intégration des services fournis dans les régions et localement, nécessite de supprimer les barrières qui empêchent les différents organismes de travailler ensemble.

A Londres, par exemple, l'une des préoccupations actuelles concerne le taux de retraités dans le parc social (*Inner London*) qui est très élevé par rapport à d'autres régions. Les données présentées (partie 2) montrent effectivement que 48 % des résidents londoniens, âgés de 65 ans et plus, sont logés dans le parc social (50 % pour les 80 ans et plus), contre 29 % de locataires dans le parc social pour les 65 ans et plus dans le Grand-Londres (33 % pour les 80 ans et plus).

Au-delà de la densité de la population âgée dans le parc social londonien, c'est aussi la pénurie de logements adaptés pour les personnes âgées (foyers, logements spécialisé, etc.) qui est en question et qui a conduit à élaborer une série de recommandations ou d'initiatives.

- Les municipalités (*boroughs*) doivent faire une évaluation de la demande de « logements spécialisés » et établir un partenariat avec le secteur associatif du logement (*housing associations*).
- Création en septembre 2007 d'une base de données sur les logements adaptés et leur disponibilité (« *London Accessible Housing Register* »).
- Promouvoir et faciliter la mobilité entre les municipalités (*boroughs*).
- Elargir le plan « *Seaside and Country Homes Scheme* » pour faciliter le déménagement hors de Londres pour les locataires du parc social. Ce plan vise les personnes âgées de 60 ans et plus qui souhaitent vivre en dehors de la capitale, surtout au bord de la mer ou en milieu rural. Actuellement, en l'absence de centralisation des informations, il existe peu de données chiffrées sur les effets de ce plan. En 2004, environ 400 personnes étaient sur la liste d'attente mais nul ne sait combien de personnes ont bénéficié de cette mesure. Néanmoins, 5 millions de livres seront consacrées en 2008 à l'élargissement du plan.

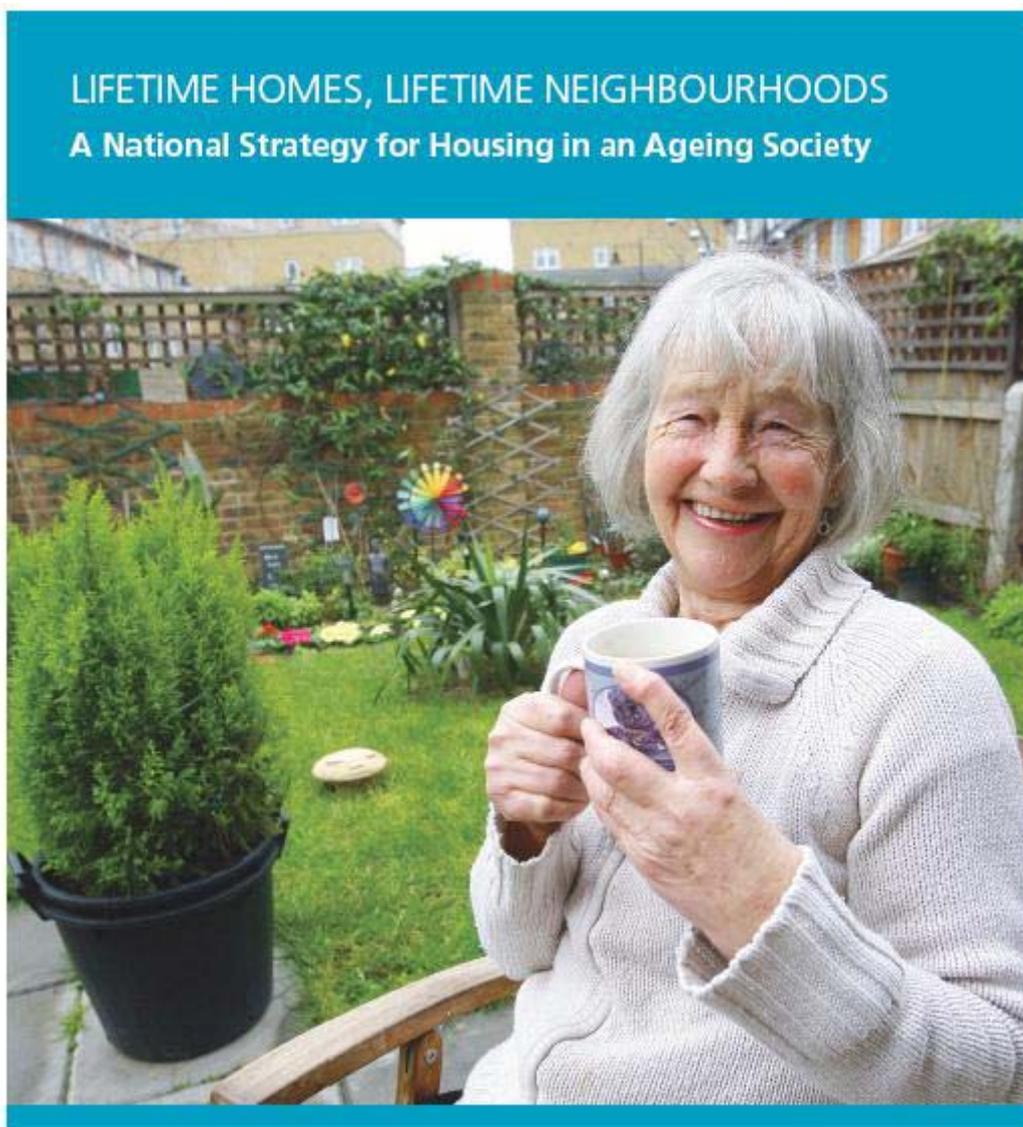
- Soutenir la promotion de logements, dits « non-traditionnel », surtout pour les ménages complexes.
- Assurer une meilleure coordination entre le secteur des soins (« *Supporting People programme* ») et le secteur du logement (« *Older People's Strategy* »).
- Rénover le stock actuel des foyers qui ne sont plus conformes aux critères modernes.

En février 2008, le *Department for Communities and Local Government* a publié un nouveau document de référence, en partenariat avec le *Department of Health* et le *Department for Work and Pensions*. Il énonce les stratégies à adopter en matière de logement dans le contexte d'une société vieillissante : « *Lifetime Homes, Lifetime Neighbourhoods : A National Strategy for Housing in an Ageing Society* ». Annoncée par Gordon Brown, selon le Premier ministre britannique, son gouvernement est l'un des premiers à se doter d'une stratégie globale intégrant le vieillissement de la société avec un engagement très fort pour le respect des choix et la préservation de l'autonomie dans le logement.

Le rapport développe une politique du logement fortement orientée sur la prise en compte des problèmes de santé ou de fragilité qui nécessitent un changement de mode de vie. Faute de disposer d'une information suffisante, les personnes âgées sont souvent amenées à prendre des décisions en urgence en ce qui concerne leurs choix résidentiels. Les possibilités qui s'offrent à elles sont peu nombreuses : elles peuvent rester à leur domicile en aménageant ou reconvertissant une partie de leur logement et recevoir une aide à domicile ou bien emménager ailleurs dans une maison de retraite.

Les difficultés d'accès à l'information concernant les aides à l'amélioration ou l'adaptation du logement sont largement traitées. Qu'il s'agisse de questions financières, de l'accès aux soins et d'obtenir un soutien, ces démarches nécessitent souvent de s'adresser à plusieurs endroits et à des interlocuteurs différents. Ces préoccupations peuvent susciter un sentiment d'absence de

contrôle et la crainte de prendre de mauvaises décisions faute d'information de qualité.



Les deux ministères, *Department of Health* et *Department for Work and Pensions*, qui s'occupent de la mise en œuvre des recommandations dans le rapport LHLN envisagent de développer un service national de conseils face à une perte d'autonomie avec l'objectif d'aider les citoyens à anticiper leurs besoins et d'être mieux informés sur les choix existants. Ce service national

travaillerait en collaboration avec les agences clés qui existent déjà et, progressivement, ce service serait rattaché aux services locaux disponibles. Par téléphone ou par Internet, le public doit pouvoir obtenir des informations au niveau national pour être ensuite dirigé vers les associations et les centres locaux. L'objectif consiste à créer un seul lieu au niveau national où le public puisse obtenir toutes les informations et les aides requises sans toutefois supprimer les aides au conseil opérant au niveau local.

L'un des domaines où le besoin d'information et de soutien est le plus important concerne la question du financement pour l'amélioration d'un logement. La population étant le plus souvent propriétaire, le financement des opérations d'adaptation repose généralement sur les finances personnelles ou le capital lié à la propriété. Le gouvernement britannique réaffirme sa volonté à encourager la mise en place de plans de financement sur la base de prêts publics, en particulier le recours aux « *equity release schemes* ». Cette politique vise à encourager l'utilisation de prêts et d'autres produits financiers pour libérer le patrimoine accumulé sur la valeur de leur logement :

« The current problem is that there are cultural, financial and information barriers which prevent significant levels of take-up. For this reason these financial options must be considered and developed along side more culturally appealing options which also release equity, such as 'trading down' into smaller homes or rented accommodation, or even 'stair-casing' into social housing. However, it is clear that equity release will become an increasingly important option for a growing minority of older people. »

(Le problème actuel c'est qu'il existe des barrières culturelles, financières et à l'information, qui ne permettent pas aux produits de se développer. Pour cette raison, les options financières (de « *equity release* ») doivent être développées en parallèle avec d'autres moyens plus acceptables pour les propriétaires, comme par exemple déménager dans un logement plus petit ou changer de statut et devenir locataire y compris dans le logement social. En revanche, il est clair que les produits financiers de « *equity release* » devraient devenir intéressants pour une minorité importante de personnes âgées).

Un exemple de ce type de politique est le « *kickstart* » (coup de pouce), un programme déjà mis en place dans la région du West Midlands pour financer les travaux de réparations de maisons appartenant à des personnes âgées.

Enfin, articulant la problématique du logement et celle du vieillissement, le rapport préconise qu'un registre détaillé de logements accessibles soit constitué pour permettre aux autorités locales d'évaluer le stock de logements et pouvoir attribuer plus facilement un appartement correspondant aux besoins spécifiques du demandeur.

2. Construction, rénovation et réhabilitation en Espagne

En Espagne, malgré une construction très importante de logements, les besoins de la population espagnole ne sont que partiellement satisfaits. Cela s'explique en partie par une demande soutenue des retraités européens pour des logements destinés à la résidence principale, la résidence secondaire, ou encore à l'investissement. En outre, en termes d'accessibilité financière, le développement de l'offre ne répond qu'en partie aux besoins de la population.

Dans un contexte de forte croissance des prix, l'accession à la propriété pose un véritable problème aux citoyens espagnols. Comme déjà mentionné dans ce rapport, historiquement, les Espagnols sont propriétaires de leur logement, plutôt que locataires. Plus de 80 % des familles habitent un logement dont elles sont propriétaires, même si la durée moyenne de remboursement d'une hypothèque en Espagne est actuellement proche de 25 ans. L'inquiétude concernant l'accession à la propriété est un sujet particulièrement aigu pour les jeunes générations qui peinent à se faire une place sur le marché du travail et à obtenir un salaire suffisant pour louer un logement. La tendance actuelle parmi les jeunes s'oriente vers la colocation, le partage d'un appartement, ce qui représente le seul moyen pour eux de s'émanciper.

Les taux de cohabitation intergénérationnelle en Espagne est, en partie, le résultat des politiques publiques qui ont soutenu l'aide à la personne et donc

indirectement l'entraide familiale. L'Espagne privilégie un système d'aide sociale fondé sur l'assistance aux personnes à faibles ressources. Les familles qui hébergent un parent âgé de 70 ans ou plus à faibles ressources peuvent être exonérées d'impôt sur le revenu. Cette exonération est trois fois plus forte si ce dernier est handicapé.

L'Espagne a engagé une politique de modernisation de la prise en charge de la dépendance en adoptant un « plan d'action 2000-2005 ». Ce plan novateur devait fournir une meilleure réponse aux personnes âgées en perte d'autonomie, introduire une assurance dépendance publique, proposer plus d'aide aux aidants et mieux intégrer les services de santé et de soins. Cependant, comme l'indique Rodriquez Garcia (2007), le coût estimé de ces mesures s'avérant trop élevé, le plan ne fut pas adopté et remplacé par un second plan, moins ambitieux (2003-2007).

En matière de logement, depuis 2005, le nouvel objectif de l'Espagne consiste à la fois à développer la construction de logements aidés destinés à l'accession à la propriété ou à la location, faciliter l'achat de logements existants, à encourager la mise en location sur le marché libre (notamment des logements vacants) et enfin à mettre en place une aide pour le paiement du loyer.

Le Plan logements 2005-2008 prévoit le financement d'un certain nombre d'actions de réhabilitation dans les quartiers d'habitat collectif, des centres historiques et des immeubles d'habitation, à condition que la réhabilitation soit orientée vers l'amélioration des conditions d'accessibilité ou d'adaptation du logement aux besoins spécifiques des personnes handicapées ou âgées de plus de 65 ans. Le plan prévoit également de réduire la consommation d'énergie en améliorant le bâti ou en renforçant l'efficacité énergétique des systèmes de chauffage, de mettre hors d'eau les bâtiments ou de sécuriser la structure.

L'ensemble du dispositif est fortement orienté vers l'accession à la propriété. Certaines constructions nouvelles de logements occupés par le propriétaire reçoivent des subventions sous forme de prêts à intérêts réduits par le biais de plan d'évaluation des moyens. Ce procédé est connu sous le terme de

Viviendas de Protección Oficial (VPO) autrement dit, « logements de protection officielle » ou, plus récemment, *Viviendas de Protección Pública* (VPP), c'est-à-dire « logements de protection publique » sachant que certaines Communautés autonomes adoptent des dispositifs similaires sous un autre nom.

Des subventions d'aide à l'acquisition du logement sont disponibles, en particulier pour les personnes vulnérables, parmi lesquelles les personnes âgées ou handicapées. Ces mesures devaient permettre en 2007 de financer environ 100 000 logements soumis à une réglementation spécifique, des contrôles strictes et des prix limités. Ces habitations conservent le statut de logement social pendant trente ans. Tous les opérateurs, quels qu'ils soient - Etat, gouvernements régionaux, communes, sociétés publiques, partenariats public-privé, associations, particuliers, coopératives, organisations à but non lucratif, entreprises commerciales-, ont le droit de construire ces logements dits « protégés » dans la mesure où ils respectent les conditions établies par la loi. Le secteur du logement « protégé » représente dans l'ensemble, 12 % du parc total du logement en Espagne.

L'Espagne a connu ces dernières années une période de très forte croissance dans la production de logements. Néanmoins, en 2006, les ventes de logements ont diminué de plus de 7 % par rapport à l'année précédente. Ce phénomène a touché davantage les nouvelles constructions (-12,4 %) que les logements occupés (-5 %). L'investissement étranger dans le secteur du logement a aussi diminué pour la troisième année consécutive (-11 %). Ces éléments témoignent du début de ralentissement sur le secteur du marché privé alors que la production de logements protégés devrait continuer d'augmenter.

La modération des prix observés pendant les années 1990 dans le secteur privé a conduit le gouvernement à se retirer progressivement de la production des logements protégés qui a alors diminué. Cependant, lorsque les prix de l'immobilier ont commencé à augmenter, la demande de logement abordable a elle aussi augmenté car de nombreuses personnes, y compris les ménages de la classe moyenne, se sont trouvés dans l'incapacité financière d'accéder au logement. C'est devenu l'un des problèmes principaux du pays. Entre 1998 et

2006, l'augmentation moyenne des prix a été supérieure à 180 % et elle a dépassé 200 % dans quatre régions (Baléares, Murcie, Andalousie et Valence). En 1999, pour l'achat d'une maison, les ménages consacraient en moyenne un quart de leurs revenus au remboursement de l'emprunt. Actuellement, avec l'augmentation des prix et des taux d'intérêts bancaires, cette part a doublé : pour acheter leur maison, les ménages affectent 46,6 % de leurs revenus pour rembourser un prêt sur 25 ans et jusqu'à 53,3 % pour un prêt sur 20 ans.

Selon le type d'habitation, dans le secteur du logement protégé, les remboursements varient de 19 % à 35 % des revenus des ménages. L'importance de la demande de logements protégés en Espagne a conduit à la création de nouvelles sociétés publiques pour le logement. Le secteur des coopératives, qui a dû faire face à l'augmentation des prix des terrains à bâtir et des coûts de construction (+28 % entre 2000 et 2006), a enregistré une chute des constructions nouvelles : de 35 000 environ en 1994 à 21 900 en 2003. Cependant, la production a ensuite redémarré avec 32 000 nouvelles habitations en 2004. Les coopératives de logement ont, elles aussi en même temps, recommencé à construire davantage de logements protégés.

Le Plan logements 2005-2008 a permis d'augmenter de manière significative la production de logements, et par conséquent, améliorer les conditions de logement. Le gouvernement actuel veut augmenter substantiellement le nombre de logements protégés, jusqu'à financer 180 000 habitations, pour rendre le logement abordable et accessible aux groupes à faible revenus. Le plan offre une large palette d'aides, y compris des mesures pour faciliter la construction, la réhabilitation du parc existant et la mise en location.

Il y a toujours eu la volonté, dans les Plans logements, de cibler une partie importante de la population, à travers différents programmes conçus selon les revenus des bénéficiaires. C'est ainsi que face à l'impossibilité de certains ménages de la classe moyenne d'accéder à des logements protégés, le nouveau Plan logements a élargi son action pour inclure des personnes dont le revenu est jusqu'à 6,5 fois le salaire minimum. Ceux-là peuvent désormais avoir accès aux « logements à prix accepté » c'est-à-dire des logements protégés vendus à des prix supérieurs à ceux du secteur traditionnel protégé.

Certains problèmes se posent. Ils concernent la qualité des logements, au niveau architectural, notamment en ce qui concerne l'inadaptation des logements aux besoins des personnes âgées et surtout des personnes âgées handicapées. Jusqu'à présent, les politiques sociales se sont peu intéressées à la question du logement des personnes âgées. Pour le moment, tout est centré sur la question du logement des jeunes. Pour tout ce qui a trait à la prise en charge des personnes âgées et plus précisément aux soins aux personnes âgées, la plupart du temps, la question du logement n'apparaît pas. Parfois la question de l'ascenseur est soulevée lorsqu'elle est liée à des problèmes de handicap, de mobilité.

3. Adapter le parc de logements au vieillissement en France

La France compte l'un des plus grands parcs de logements de l'Union européenne en pourcentage du nombre d'habitants (513 pour 1 000 habitants) mais c'est dû en partie au nombre important de résidences secondaires. En outre, on estime que le logement social représente environ 16 % des résidences principales.

A la suite de l'effondrement du marché immobilier en 1997, des hausses de prix significatives ont eu lieu pendant toute la décennie. La croissance des prix du logement a commencé à ralentir en 2006, avec un taux d'environ +7 % en fin d'exercice, après avoir atteint un sommet à +16 % en 2004. A partir de 1988, la part du parc locatif privé à bas loyers n'a cessé de baisser, à cause des restructurations urbaines, la disparition des logements « Bon marché », et des loyers bloqués soumis à la loi de 1948. Néanmoins, cette baisse va être stoppée avec l'augmentation de la demande de logements pour étudiants et la mise en place de dispositifs fiscaux favorisant les investissements (notamment les lois Méhaignerie, Perissol, de Robien, Borloo). Actuellement, la crise du logement qui résulte d'un déficit de constructions durant la dernière décennie, affecte en particulier les ménages à faibles et moyens revenus, dans de nombreuses régions mais principalement dans les centres urbains.

Le logement social est un secteur particulier du marché du logement, réglementé par des dispositions législatives et réglementaires spécifiques, qui bénéficie de l'aide de l'Etat et assure au locataire le droit au maintien dans les lieux. Si l'on excepte la règle du supplément de loyer de solidarité (SLS), aussi appelé « sur-loyer » et qui concerne 1 % des ménages locataires en HLM dont les ressources dépassent le plafond d'au moins 60 %, les loyers sont faiblement modulés en fonction des ressources des occupants. Néanmoins, ces dispositifs font actuellement l'objet de révisions, notamment en matière d'application du « sur-loyer ». En effet, afin de favoriser la libération de logements, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi dite « Boutin ») remet en cause le droit au maintien dans les lieux au cas de sous-occupation ou de dépassement des plafonds de ressources. Cependant, les locataires âgés de 65 ans et plus ou les locataires handicapés ou encore les locataires ayant à leur charge une personne handicapée ne peuvent perdre leur droit au maintien dans les lieux.

La part du logement social dans l'ensemble des constructions nouvelles a considérablement diminué à partir du milieu des années 1990. De 12 %, la part des nouveaux logements est passée à 9 % en 2004, c'est-à-dire que le nombre de 50 000/60 000 habitations par an, a chuté à 36 000 en 2002. Néanmoins, en 2006, 57 000 unités ont été construites, auxquelles il faut ajouter 20 000 transferts du parc existant. Au cours de la même période, avec la démolition d'environ 15 000 unités par an et la vente d'environ 5 000 habitations par an, le parc de logement social augmente de plus de 50 000 unités par an (net).

Pour répondre au manque de logements, le gouvernement a adopté en juin 2004 un « plan de cohésion sociale » visant à développer l'offre d'habitations locatives abordables dans les secteurs public et privé et proposer une accession sociale à la propriété. Le plan a été confirmé par la loi de programmation pour la cohésion sociale de janvier 2005.

Par ailleurs, à travers l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat), l'Etat peut promouvoir des actions spécifiques dans le secteur de l'habitat. Aujourd'hui, l'action publique intègre la nécessité d'avoir une vue plus globale des

problèmes du logement et d'agir aussi sur le parc privé. Trois objectifs sont ainsi déclinés : maîtriser les loyers en échange de l'amélioration du logement, lutter contre le logement indigne et promouvoir l'habitat durable, en intégrant à la fois les aspects énergétiques et l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap. Au-delà des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, le champ d'intervention de l'Anah s'est aussi élargi en 2005/2006 aux syndicats de co-propriété pour les aider à financer l'amélioration des parties communes. Enfin, l'agence peut être amenée à financer des locataires, notamment pour l'adaptation de leur logement.

Historiquement, l'Anah fournit des aides et des subventions. Mais, dans le cadre de l'élargissement du champ de l'agence, elle s'est dotée de moyens d'études qui lui permettent d'être aussi un pourvoyeur d'éléments de connaissance sur la situation du logement privé (voir l'Atlas 2008, De l'habitat privé, les fonctions, les enjeux, les évolutions). Ainsi, par exemple, parmi les ménages éligibles à l'aide de l'Anah, il y a une sur représentation des ménages dans lesquels le chef de famille a plus de 60 ans ou, plus de 75 ans. Et là, il s'agit vraiment de populations de retraités, avec de faibles ressources et pour lesquelles les situations d'inconfort du logement sont prononcées. Aujourd'hui, l'Anah estime que 3,2 millions de ménages propriétaires occupants sont éligibles à une aide, ce qui représente environ 10 % du parc français de logements.

L'Anah a obtenu, uniquement pour l'année 2007, une majoration de son enveloppe pour aider des propriétaires occupants âgés de plus de 60-65 ans qui prévoyaient des travaux en vue de leur vieux jours. Les interventions de l'Anah ont une vocation « préventive » et de « préadaptation ». Peu importe l'âge du propriétaire occupant ou l'attribution du logement par le propriétaire bailleur, l'essentiel est que le logement permette une meilleure accessibilité ou un confort de vie plus facile. C'est l'adaptation du logement, le projet de travaux, sa cohérence qui sont pris en compte pour l'octroi des subventions et pas nécessairement la situation de la personne.

Il semble bien que, dans l'ensemble, les dossiers d'adaptation au handicap ou au vieillissement soient parmi les priorités locales mais l'une des difficultés

réside dans la capacité à toucher la population éligible. Sur le terrain, au niveau local, les acteurs relais se trouvent surtout derrière les réseaux « Pact-Arim » ou « Habitat et développement » en milieu rural, notamment. Dans les grandes villes, certains bureaux d'études proposent des diagnostics préalables à la constitution du dossier, mais c'est peu rentable et par conséquent, ils ne s'implantent pas ailleurs.

Dans le cadre du Plan de cohésion sociale 2005-2009, l'Anah prévoit de financer la réhabilitation de 200 000 logements. L'Anah dispose d'un budget d'environ 500 millions d'euros répartis en enveloppes régionales selon une clé qui panache plusieurs critères, parmi lesquels figurent les tensions sur le marché du logement, l'habitat indigne et la part de la population âgée. Selon le dynamisme local, les demandes d'intervention sont extrêmement variables mais globalement, les résultats obtenus auprès des propriétaires bailleurs pour favoriser l'adaptation des logements sont plutôt modestes. C'est aussi vrai des possibilités de subventions ouvertes pour l'accessibilité des parties communes des co-propiétés ou encore des aides aux locataires, en accord avec le propriétaire, qui sont, elles aussi, mal connues et peu utilisées.

C. 2008, l'année de l'effondrement du marché immobilier

Dès la fin de l'année 2007, les marchés immobiliers européens, et notamment les marchés britannique et espagnol, montrent des signes d'essoufflement. Frappés par la crise des « *subprimes* » aux Etats-Unis, les marchés commencent à rencontrer de graves difficultés en 2008.

En Espagne, la situation est si tendue qu'on enregistre une baisse de près de 50 % des mises en chantier sur un an. Les conséquences des « *subprimes* » ont incité les banques espagnoles à restreindre les conditions de prêts. Les conséquences économiques de cet effondrement du marché immobilier espagnol sont désastreuses et parmi les « perdants » se trouvent nombre de retraités, à la fois espagnols et étrangers. Après une inflation des prix immobiliers de plus de 200 % entre 1997 et 2007, le marché espagnol s'effondre en 2008 et l'économie espagnole est actuellement complètement ébranlée par cette crise car le bâtiment et la construction ont été pendant dix ans le propulseur de l'économie (18 % du PIB en 2007).

Si la crise du marché immobilier n'est pas aussi brutale en Angleterre, elle est tout de même très sérieuse. Le marché britannique immobilier s'est retourné courant 2007. En 2008, les prix de l'immobilier ont tellement baissé en Angleterre qu'ils ont conduit le pays dans une impasse économique réelle. Par exemple, en août 2008, l'indice mensuel des banques montre que les prix de l'immobilier ont reculé de 1,8 % en un mois, reflétant une baisse annuelle de 10,8 % par rapport au mois d'août 2007. Conséquence de la crise des *subprimes* aux Etats-Unis, les difficultés de refinancement de prêts hypothécaires à taux variable génèrent un affaiblissement du marché immobilier en Grande-Bretagne avec près d'un tiers des emprunteurs risquant de ne pas pouvoir se refinancer, et être contraints de vendre ou être saisis.

En France, depuis 2006 et surtout en 2008, la situation a commencé à changer, l'augmentation du prix des logements est moins forte. Cette tendance ne marque pas encore un retournement brutal du marché comme en Espagne ou en Angleterre, mais montre tout de même que le ralentissement du marché se poursuit.

Selon les experts de l'immobilier, ce sont surtout les jeunes retraités qui pourraient subir les conséquences les plus néfastes de la crise immobilière actuelle. Les propriétaires, qui comptaient réaliser une plus-value sur leur bien immobilier pour financer des projets de retraites, voire une partie de leur retraite, doivent actuellement revoir cette option. En même temps, comme le montre Philippe Louchart pour la région de l'Île-de-France (2006) :

« plus le marché immobilier sera tendu en Île-de-France, plus les conditions de vie y seront jugées difficiles et plus les générations du « baby-boom », beaucoup plus souvent propriétaires de leur logement, pourraient aussi, demain, être tentées de vendre leur bien immobilier en Île-de-France pour s'installer ailleurs, à moindre coût ».

Une consultation de recherche prospective

La comparaison des choix résidentiels des retraités français, britanniques et espagnols nous a conduits à privilégier une approche selon le type de logement et le mode de vie. Les spécificités régionales ainsi que les contextes institutionnels et culturels sont des facteurs qui ont influencé le parcours résidentiel et donc les choix pendant la période de retraite. Au cours des cinquante dernières années, les programmes de construction et de rénovation ont permis une amélioration des conditions de logement dont ont bénéficié les retraités actuels. L'accession à la propriété, qui a particulièrement marqué le parcours résidentiel des ménages français et britanniques, a permis d'atteindre des taux élevés de propriétaires au sein des générations actuelles de retraités dans les trois pays.

Dans une société de propriétaires âgés, apparaissent des problèmes nouveaux, liés au vieillissement de ces populations et à la mobilité résidentielle croissante induite en partie par la mondialisation. Le croisement des effets structurels de l'allongement de l'espérance de vie et des conséquences conjoncturelles d'un marché immobilier fluctuant et de l'incertitude des futures pensions de retraite remettent en question la place du logement dans le patrimoine des retraités. Si la plupart d'entre eux n'expriment guère le désir de changer de logement, mais au contraire celui de rester le plus longtemps possible à domicile pendant leur retraite, la mobilité et les choix résidentiels sont orientés ou, fortement contraints, par la permanence de certains obstacles. De plus en plus, il semble que l'accès au logement et le choix de déménager ne soient pas seulement fonction des caractéristiques du ménage,

comme l'évoquait Rossi, mais soient aussi fonction des caractéristiques du marché immobilier. Ainsi, la crise des « *subprimes* » aux Etats-Unis en 2007 et les conséquences sur les marchés financiers en 2008 illustrent bien comment les conditions « extérieures » à la vie privée des ménages peuvent déterminer les choix résidentiels.

Au terme de cette analyse, il faut revenir sur ces événements, survenus au cours de notre recherche, qui n'étaient pas au cœur de notre réflexion en 2006, et qui sont devenus incontournables en 2008. La rapidité des changements intervenus sur les marchés immobiliers, l'irruption de la crise financière qui se mondialise avec ses conséquences sur les fonds de pensions et le spectre de la récession qui émerge dans les trois pays, tous ces facteurs sont de nature à bouleverser en profondeur et de façon durable les comportements résidentiels des retraités pour les années à venir.

La première question posée par la crise financière concerne la réponse des marchés immobiliers qui, à l'exception de quelques régions particulières dans les trois pays, sont actuellement très instables. Que peut-on dire des conséquences possibles d'une chute de la valeur de l'immobilier pour les propriétaires retraités et surtout pour les personnes qui, en 2008, approchent de la retraite ? Selon que ces propriétaires sont dégagés ou non des charges de remboursement d'emprunt, la situation peut s'avérer très différente. Pour les propriétaires accédants, plus nombreux en Grande-Bretagne qu'en France et en Espagne, aux âges de la retraite, ou proches de la retraite, tout dépend du niveau de leur endettement et du type d'emprunt contracté (durée, taux fixe ou variable, etc.).

En octobre 2008, la baisse de la valeur des biens immobiliers affecte tous les propriétaires, les retraités autant que les actifs. Un marché d'immobilier en récession réduit le nombre d'acheteurs potentiels et ceux qui veulent changer de logement doivent attendre plus longtemps pour vendre. Dans ces conditions, on peut supposer que de nombreux projets résidentiels envisagés pour la retraite seront ajournés. Les jeunes retraités, qui ont adopté de nouveaux modèles familiaux, surtout ceux qui ont connu un divorce ou une séparation, seront, pour certains, contraints de prolonger leur activité,

retarder leur projet de retraite pour faire face à leur endettement. Pour ceux qui ont souscrit récemment un prêt hypothécaire, le risque est de voir la valeur réelle de leur logement baisser jusqu'à devenir inférieure à la valeur de l'emprunt contracté. Dans l'impossibilité de vendre leur logement, ces retraités devront, dans le meilleur cas, attendre une nouvelle augmentation du prix de logement pour s'en sortir ou, dans le pire des cas, faire face au risque d'une reprise de leur logement par les organismes financiers.

Tant que les retraités restent des acquéreurs potentiels de logement, ils ne devraient pas être « perdants », puisque ces retraités vendeurs sont aussi acheteurs. Si on considère le logement comme un bien de consommation parmi d'autres, et si l'on estime que le marché répond effectivement à la loi de l'offre et de la demande, la diminution des prix doit potentiellement élargir la gamme de produits disponibles pour ceux qui disposent d'un pouvoir d'achat élevé, autrement dit des retraités déjà propriétaires et sans charge d'emprunt. Dans certains cas, on peut imaginer que de jeunes retraités, combinant l'intérêt entrepreneurial et l'amélioration de qualité de vie, saisiront l'avantage de la situation pour investir dans un logement plus grand, ou plus coûteux, au lieu de faire le choix d'une maison ou d'un appartement plus petit (« *downsizing* »). Pour les retraités non-accédants qui n'ont jamais eu l'intention de quitter leur logement actuel et envisagent d'y passer toute leur retraite, on peut estimer qu'ils sont moins vulnérables aux conséquences de la crise financière. S'ils conservent leur bien immobilier, ils ne prennent aucun risque à la hausse ou à la baisse, et ne connaîtront ni perte, ni plus-value.

Considérons aussi le cas des jeunes retraités britanniques qui souhaitent suivre le parcours de certains de leurs aînés, en investissant le capital dégagé de la vente de leur logement principal en Angleterre, dans un bien immobilier à l'étranger. Jusqu'à présent, le décalage entre la valeur de l'immobilier britannique et celui de l'Espagne ou de certaines régions françaises a permis à de nombreux retraités britanniques de réaliser leur projet dans des conditions favorables. Mais aujourd'hui, compte-tenu de l'instabilité du marché européen, les conséquences de la crise financière pourraient modifier considérablement les comportements résidentiels et limiter la mobilité.

Début 2009, la presse britannique a multiplié les reportages sur des retraités britanniques installés à l'étranger et qui rencontrent des difficultés financières, notamment avec la dévalorisation de la livre sterling par rapport à l'euro. En 2000, une livre valait 1,70€ mais en janvier 2009, elle ne valait plus que 1,06€. Autrement dit, la pension de retraite de base est passée de 154 euros en 2000 à 92 euros début 2009. Nombre de retraités britanniques seraient donc retournés en Angleterre, suite à la diminution considérable de leur pouvoir d'achat. De plus, la vente de leur logement en euros convertis en livre sterling joue en leur faveur et pourrait neutraliser la perte de capital due à la baisse des prix de l'immobilier.

La crise financière touche aussi d'autres aspects des modes de vie. En Angleterre, bien que le système de retraites par capitalisation soit moins étendu qu'aux Etats-Unis, beaucoup de personnes sont potentiellement concernées par les pertes des fonds de pensions très spéculatifs, gestionnaires de leur retraite. Les futurs retraités voient ainsi s'évanouir une partie des retraites qu'ils attendaient. Nous avons rappelé l'importance du lien complexe entre patrimoine immobilier et revenu, et examiné notamment les mesures incitatives du gouvernement britannique pour encourager les propriétaires à libérer une partie de leur patrimoine afin de compléter leurs pensions de retraite trop faibles. Tant que le marché immobilier est en expansion, cette stratégie peut effectivement se présenter comme l'une des solutions au besoin de financement de longues années de retraite que les niveaux des pensions ne permettent plus d'assumer correctement. Mais dans le contexte actuel d'un marché immobilier instable ou en baisse, il est difficile d'envisager le succès d'une telle stratégie. En outre, en touchant également les ménages plus jeunes, les enfants pourraient devoir compter plus que jamais sur l'héritage de leurs parents pour devenir à leur tour propriétaires.

Au-delà des effets économiques de la crise financière sur les choix résidentiels des retraités, nous devons prêter attention plus généralement à la place du logement dans les sociétés vieillissantes. Il y a plusieurs aspects à cette question. Les ménages âgés sont souvent propriétaires de logements plus anciens que ceux des ménages plus jeunes et les coûts d'entretien sont également plus élevés. L'un des problèmes majeurs réside dans le fait que,

même s'ils reconnaissent que leur vieille maison n'est plus fonctionnelle, les retraités aux faibles revenus n'ont pas les moyens de financer les adaptations nécessaires et risquent de compromettre leur santé ou d'aggraver les risques de perte d'autonomie.

Bien que les partenaires institutionnels reconnaissent la nécessité d'intégrer pleinement le logement au cœur des réflexions sur le vieillissement de la population et le vieillissement au cœur des réflexions sur le logement, l'articulation des politiques en charge de l'habitat et du bâti (le logement) et des politiques d'aide à la personne dans son environnement physique (le logement) est encore balbutiante.

Dans les trois pays, plusieurs recherches ont montré les difficultés d'accès à l'information, aux droits, aux prestations et aux différentes aides existant en matière d'amélioration du logement. De plus, les critères d'admissibilité excluent parfois des personnes qui pourraient clairement bénéficier de subventions pour améliorer leur domicile. On privilégie le plus souvent des critères de handicap, de dépendance ou de fragilité pour déclencher l'accès aux aides, notamment pour l'adaptation du logement tandis que l'absence d'aide peut elle-même provoquer un basculement vers la perte d'autonomie.

Au-delà du logement lui-même, la qualité de l'habitat aura des conséquences sur les choix résidentiels des retraités. Qu'il s'agisse de Paris, Londres ou Madrid, les changements de population et le renouvellement des quartiers posent de nouveaux défis pour une population urbaine vieillissante. Bien qu'il soit difficile, voire impossible, de déterminer précisément quels seront les comportements des futures générations, il semble bien que vivre en milieu urbain corresponde aux désirs d'une partie non négligeable des retraités, ce qui suppose de rendre la ville accessible aux personnes âgées. « L'immobilité », qui est aussi souvent la conséquence d'un manque d'alternative pour beaucoup de retraités, doit pouvoir être appréhendée comme une notion positive, le résultat d'un choix de « vieillir sur place », un choix conscient et non subi.

Une autre forme de défi pour l'avenir est la prise en compte de la pluralité des cultures et la réponse aux demandes et aux besoins des groupes sociaux spécifiques, tout en ne cédant pas au piège du communautarisme. Les pouvoirs publics et les associations à but non lucratif ont permis de faire progresser une partie des solutions aux besoins en logements d'une société vieillissante, mais trop souvent le résultat ne convient pas aux attentes des retraités. Jusqu'à présent, le marché immobilier semble être le plus souvent à l'origine des initiatives nouvelles pour des logements adaptés aux attentes des acheteurs âgés. Les résidences privées, réservées parfois à une clientèle exclusive, se sont multipliées et proposent un cadre de vie et une gamme de services spécifiques. Il est vrai également que la publicité et le marketing agressif de certains promoteurs peut aussi conduire un certain public à penser que la « solution » pour une bonne qualité de vie, sécurisée, à l'abri de tous les maux de la société moderne, se trouve dans la construction d'immeubles ou de sites réservés aux personnes âgées, ce que les anglo-saxons appellent « *gated communities* » (ou communautés fermées).

S'il est vrai que le marché immobilier peut répondre dans certain cas aux attentes et aux besoins d'une partie des retraités, il est tout aussi vrai que vivre dans un complexe résidentiel pour personnes âgées génère des coûts élevés, inaccessibles à une majorité de la population. Il nous semble qu'un débat plus concerté sur les choix résidentiels qui engage le public, les pouvoirs publics et les promoteurs doit être une priorité pour toutes les sociétés vieillissantes.

Peut-on prévoir et anticiper davantage de mobilité résidentielle pour les générations de personnes âgées à venir ? Il est réellement difficile de répondre à cette question, puisqu'on se trouve face à des dimensions parfois contradictoires. Dans une société plus mobile, avec des générations « pressées » qui ont la capacité de faire des choix résidentiels, tant que leurs conditions de revenu, leur santé, le marché immobilier, sont favorables, les retraités peuvent être incités au « *downsizing* », c'est-à-dire retrouver la proximité avec d'autres membres de la famille dans une maison ou un appartement confortable, adapté à leurs besoins. Mais, sans la disponibilité de logements convenables ou face à des prix trop élevés, la majorité de la

population continuera de résider dans le logement où elle a passé l'essentiel de sa vie active.

Alors que l'espérance de vie continue de progresser dans les trois pays, la tendance actuelle est de penser la vieillesse comme deux périodes distinctes – un troisième âge en bonne santé et un quatrième âge ou grand âge synonyme de dépendance –, les choix résidentiels sont peu pensés en fonction de l'avenir, et se font très loin d'une vision plus globale et approfondie du processus du vieillissement. Tout se passe comme si les générations très nombreuses nées après la guerre cherchaient à éluder les risques liés à la perte des capacités fonctionnelles, lorsqu'elles parviendront à l'âge où progresse la proportion des personnes en perte d'autonomie. Cette difficulté à penser et anticiper son propre vieillissement, cet espoir de vieillir et de mourir en bonne santé, peut éventuellement trouver à s'exprimer à travers une recherche de la préservation de son capital santé et financier, sans que l'un et l'autre soient explicitement reliés à la question des choix résidentiels, de l'habitat, de l'environnement et du logement.

Finalement, les choix résidentiels aux âges élevés dépendent en grande partie de l'articulation entre les politiques du logement et de la vieillesse. Dans un rapport comparatif sur les adaptations de l'habitat et du logement (Ogg et alii., 2009), nous montrons comment la place centrale de l'habitat et du logement dans une société vieillissante semble avoir été longtemps négligée, en Angleterre mais également en France. La volonté tout à fait légitime de se concentrer sur l'aide à la personne a laissé peu de choix aux personnes âgées pour l'amélioration de leur habitat. Les dispositifs d'aide et d'accompagnement du grand âge se focalisent essentiellement sur les aides humaines à destination d'un public composé de personnes handicapées. Et si les aides existent, elles sont fragmentées, surtout en France. Les intervenants sur le terrain souffrent de l'absence de culture commune entre les acteurs du logement et du vieillissement qui ont chacun leur propre système d'observation – l'un sur le logement, l'autre sur l'individu-. L'absence de partenariat entre les opérateurs contribue à ralentir le développement des politiques de prévention. Mais le plus important à retenir est sans doute que les aides proposées sont dirigées vers une population qui n'est déjà plus

totallement autonome et qui ne dispose pas de revenus suffisants pour entretenir et adapter son logement. C'est aussi la question de l'identification des personnes susceptibles d'entreprendre des aménagements qui est posée. Dans les deux pays, la difficulté pour obtenir des informations et des conseils et sur les aides en matière d'amélioration de l'habitat en dehors de la perte d'autonomie reste un champ à construire pour une population vieillissante indépendante et autonome.

Nous avons pu observer également que la frontière entre l'adaptation du logement et l'amélioration de l'habitat est floue. Le logement et les conditions d'environnement et d'insertion de ce logement dans l'habitat, pourtant essentiels à la préservation de l'autonomie, semblent assez peu traités dans les réflexions conduites autour du vieillissement à domicile. Néanmoins, il faut dépasser une approche purement pragmatique et fonctionnelle des adaptations pour parvenir à une vision plus intime de l'espace personnel, privilégier le cadre de vie plutôt que les seules adaptations et insister sur les aspects esthétiques et confortables du logement. Ni la France ni le Royaume-Uni ne semblent avoir pris en compte suffisamment ce type d'approche pour sortir du champ médicalisé des adaptations.

Références bibliographiques

- Allen J., Barlow J., Leal J., Maloutas T., Padovani L., 2004, *Welfare and Housing in Southern Europe*, Blackwell, London.
- Attias-Donfut C., Ogg J., Wolff F.-C., 2005, « European patterns of intergenerational financial and time transfers », *European Journal of Ageing*, 2(3), p. 161-173.
- Attias-Donfut C., Ogg J., Wolff F.-C., 2005, « Family Support », dans : Börsch-Supan A. (coord.), *Health, Ageing and Retirement in Europe: first results from SHARE*, Mannheim Research Institute for the Economics of Aging.
- Authier J.-Y., 2008, Les citadins et leur quartier, *Revue française de sociologie*, à paraître.
- Babayon P., Volatier J.-L., 1998, *Prospective de la mobilité locale des personnes âgées*, Credoc, Paris.
- Boll Hansen E., Gottschalk G., 2006, “What makes older people consider moving house and what makes them move?” *Housing Theory and Society*, 23(1), p. 34-54.
- Bonvalet C., Gotman A. (éd.), 1993, *Le logement, une affaire de famille*, L’Harmattan, Paris.
- Bonvalet C., Lelièvre E., 2006, *Publications choisies autour de l’enquête Biographies et entourage*, Ined, Documents de travail, n°134, janvier.
- Bonvalet C., Ogg J., 2009, *Les babyboomers : une génération mobile*, Paris, Editions l’Aube.
- Bonvalet C., Ogg J., 2006, *Enquêtes sur l’entraide familiale en Europe: Bilan de 9 collectes. Méthodes et Savoirs*, 4, Ined.
- Bonvalet C., Ogg J., 2005, « Réflexions sur les enquêtes européennes sur les solidarités familiales », *Revue Française des Affaires Sociales*, 4, 183-203.
- Bonvalet C., Arbonville D. (dir.), 2006, *Quelles familles ? Quels logements ? La France et l’Europe du Sud*, Ined, Cahier n°157.
- Bonvalet C., 2007, Histoire résidentielle des Franciliens nés entre 1930 et 1950, dans : Bonvalet C. et al. (dir.), *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, p. 283-302.
- Bonvalet C., Drosso F., Benguigui F., Huynh M., (dir.), 2007, *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, Puca, La documentation Française.
- Borrel C., 2006, « Enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005 - Près de 5 millions d’immigrés à la mi-2004 », *Insee Première*, n°1098, août 2006.
- Butler T., Robson G., 2001, “Social capital, gentrification and neighbourhood change in London: a comparison of three south London neighbourhoods”, *Urban Studies*, 38(12), p. 2145-2162.

- Champion T., 2005, *Migration data from the 2001 Census – What Insights for Local Authority Districts ?* Paper presented at the LARIA/CCSR/LGA Seminar on 'Migration Statistics from the Census, Crewe, http://www.laria.gov.uk/content/articles/migration_statistics_seminar/pdfs/champion.pdf
- Chevan A., 1995, "Holding on and letting go : residential mobility during widowhood", *Research on Ageing*, 17(3), p. 278-302.
- Christel V., 2006, « Trajectoires résidentielles des personnes âgées », *Données sociales. La société française*, Insee.
- Clarke A., 2008, *Understanding Demographic, Spatial and Economic Impacts On Future Affordable Housing Demand*, Paper Four : Moving into social Housing, Cambridge Centre for Housing and Planning Research.
- Coloos B., Calcoen F., Driant J.-C., Filippi B. (eds.), 1997, *Comprendre les marchés du logement*, L'Harmattan, Paris.
- Cribier F., 1988, « Le logement à l'heure de la retraite: l'exemple des Parisiens », dans : Bonvalet C., Merlin P. (eds), *Transformation de la Famille et Habitat*, Ined, Dreif, Idef, Travaux et Documents, 120.
- Department of Environment, Transport and Regions (DETR), 2000, *Quality and Choice - a decent home for all* (the Housing Green Paper), HMSO, London.
- Department of Health (DH), Department for Work and Pensions (DWP), 2008, *Lifetime Homes, Lifetime Neighbourhoods : A National Strategy for Housing in an Ageing Society*. Department for Communities and Local Government, London.
- Doling J., Ford J., Horsewood N., 2003, *Globalisation and home ownership*, Delft University Press, Netherlands, p. 1-20.
- Driant J.-C., 1995, *Les marchés locaux du logement. Savoir et comprendre pour agir*, Presses de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, Paris.
- Driant J.-C., 2004, « Les personnes âgées dans le marché du logement . Une approche dynamique à l'aide de l'enquête logement de 2002 », Séminaire de recherche 2004-2005 Puca, Patrimoine immobilier et retraites.
- Driant J.-C., 2007, « La mobilité des personnes âgées dans le marché du logement : une approche dynamique », dans : Bonvalet C. et al., *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, 247-266.
- Dumont G.-F., 2007, *Les territoires face au vieillissement en France et en Europe*. Ellipses.
- Esping-Andersen G., 1990, *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, Polity Press, Cambridge.
- Ermisch, J.F., Jenkins, S.P., 1999, "Retirement and housing adjustment in later life: evidence from the British Household Panel Survey", *Labour Economics*, 6(2), p. 311-333.
- Fernandez Cordon J.A., Léal J., 2006, « Dynamique des ménages et comportements résidentiels en Espagne », dans : Bonvalet, C. et Arbonville, D. (dir.), *Quelles familles ? Quels logements ? La France et l'Europe du sud*, Ined, Cahier n° 157,

- Grafmeyer Y., Dansereau F., 1998, *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Presses Universitaires de Lyon, coll. « Transversales », p. 335-352.
- Jacquot A., Minodier C., 2006, « Enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005 : 31,3 millions de logements au 1er janvier, 2005 », *Insee Première*, n°1060, janvier.
- Krothe, J.S., 1997, "Giving voice to elderly people: community-based long-term care", *Public Health Nursing*, 14, p. 217-226.
- Leal J., 2004a, « Hogar y familia », en VV.AA, *Demografía y cambio social*, Editado por el servicio de publicaciones del Congreso de Diputados, Madrid, ISBN 84-7943-7.
- Leal J., 2004b, « Dinámica de la población y desarrollo de parque de viviendas en España », en Leal, J. (ed) *Informe sobre la situación demográfica en España*, Fundación Fernando Abril Martorell, Madrid, p. 325-344.
- Leal J., 2004c, « Evolución reciente del comportamiento residencial de los mayores », en VV.AA, *Jornadas sobre vivienda y personas mayores*, Eldefensor del Pueblo Andaluz, Sevilla, p. 139-160.
- Leal J., 2004d, « Segregation and social change in Madrid Metropolitan Region », in *The Greek review of social research*, n°113 A, p. 81-104.
- Leal J., 2004e, *Housing policy against social housing in Spain*, paper presented to ENHR conference, 2-6 July 2004.
- Leal J., 2005b, « La política de vivienda en España », Documentación Social, n°138, Código.
- Leal J., 2005c, « Desigualdad residencial y sistema de bienestar en España », en Ruiz-Huerta Carbonell J., *Políticas públicas y redistribución de la renta*, Ed. Fundación BBVA, p. 391-434.
- Leal J. Cortés Luis, 2005d, *Características del parque de viviendas en la Comunidad de Madrid*, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, ISBN 84-451-2714-4.
- Leal J., 2005a, "La segregación urbana y el impacto del mercado de viviendas », *Revista Economistas*, Madrid, n°103, p. 37-51.
- Levy J.-P., 1997, « Offre de logements et mobilité résidentielle : un point de vue socioéconomique », dans : Coloos B., Calcoen F., Driant J.-C., Filippi B. (eds.), *Comprendre les marchés du logement*, L'Harmattan, Paris, p. 117-132.
- Loiseau, M., Bonvalet C., 2005, « L'impact de loi de 1948 sur les trajectoires résidentielles en Ile de France », *Population*, 60 (3), p. 351-66.
- Longino Jr C.F., 2001, "Geographical Distribution and Migration", in: Robert Binstock & Linda George (ed), *Handbook on Aging and the Social Sciences*, 5th Edition Academic Press New York.
- Louchart P., 2005, « La population francilienne parmi les plus jeunes et les plus fécondes de l'Union européenne », *Note rapide Population – Modes de Vie*, IAURIF, n°392,.
- Louchart P., 2007, « Où vieilliront les générations du baby-boom ? », dans : Bonvalet C. et al. (eds), *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, p. 129-148.

- Louvot-Runavot C., 2001, « Le logement dans l'Union européenne: la propriété prend le pas sur la location », *Economie et Statistique*, n°343, p. 29-50.
- Minodier C., Rieg C., 2007, « Le patrimoine immobilier des retraités : un approche descriptive », dans : Bonvalet C et al. (dir.) *Vieillesse de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales*, p. 87-127.
- Modenes Cabrerizo, J.A., Lopez Colas, J., 2007, « La résidence secondaire en Espagne : profils sociodémographiques et territoriaux », *Population*, 62(1), p. 161-178.
- Ogg J., 2007, « Logement et soutien familial aux personnes âgées. Données comparées pour l'Europe », dans Bonvalet C. (eds.), *Vieillesse de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales*, Puca, p. 412-435.
- Ogg J., 2007, « Le désir de déménager et les projets de déménagement en Grande Bretagne », Rapport du colloque 16ème entretiens de la Fondation Jacques Cartier « *Les choix résidentiels* », 5-6 décembre, 2005, Lyon.
- Ogg J., Renaut S., 2006, « Les quinquagénaires européens et leurs parents. De la famille ou de l'Etat, qui doit s'occuper des ascendants ? » *Informations Sociales*, Cnaf, n°134, p 28-39.
- Ogg J., Renaut S., 2006, « The support of parents in old age by those born during 1945-1954 : a European perspective », *Ageing and Society*, 26.
- Ogg J., Renaut, S., 2005, « Le soutien familial intergénérationnel dans l'Europe élargie », *Retraite et Société*, Cnav, n°46, p. 30-57.
- Ogg J., Renaut S., 2007, « Vivre à l'heure de la retraite : diversités et similitudes », dans : Barnay T., Sermet C. (dir.), *Le vieillissement en Europe, aspects biologiques, économiques et sociaux*, coll. études, La Documentation Française, p. 105-112.
- Ogg J., Renaut S., Hillcoat-Nalletamby S. et Bonvalet C., 2009). *Vivre chez soi : une comparaison franco-britannique des adaptations de l'habitat et du logement. Rapport finale de la MiRe*, Paris.
- Régnier-Loirier A., 2006, « À quelle fréquence voit-on ses parents ? », *Population & Sociétés*, Ined, n°427, 4 pages
- Renaut S., 2001, « Vivre en institution après 75 ans. Eléments de synthèse sur l'enquête Insee HID 98 », *Retraite et Société*, n°34, p. 174-181.
- Renaut S., 2001, « Vivre ou non à domicile après 75 ans : l'influence de la dimension générationnelle », *Gérontologie et Société*, n°98, p. 65-83
- Renaut S., Ogg J., 2003, « Vivre à domicile après 75 ans: une comparaison entre l'Angleterre et la France », *Retraite et Société*, n°38, p. 174-195.
- Renaut S., Séraphin G., 2004, « Les majeurs sous protection juridique : état des lieux », *Recherches Familiales*, n°1, p 9-27.
- Renaut S., 2003, « L'entraide familiale dans un environnement multigénérationnel », *Recherches et Prévisions*, n°71, p. 21-44.
- Renaut S., 2007, Face au vieillissement et handicap, changer de logement ou l'adapter ?, in Bonvalet C. et al. (dir.), *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, p. 351-371.

- Robison, J.T., Moen, P., 2000, A life-course perspective on housing and shifts in late midlife, *Research on Ageing*, 22(5), p. 499-532.
- Rodriguez Garcia C.M., 2007, *Care for the Elderly in Spain during Democracy. New Social Risk, Welfare Modernisation and Territorial Politics*. European University Institute, Florence.
- Rossi P.H., 1955, *Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*, Free Press, Glencoe, Illinois.
- Rubenstein R.L., Kilbride J., Nagy S., 1992, *Elders living alone: Frailty and the perception of choice*, Hawthorne, NY: Aldine de Gruyter.
- Segaud M., Bonvalet C., Brun J. (éd.), 2000, *Logement et habitat. Bibliographie commentée*, La Documentation Française, Paris.
- Smith S., 2004, *Banking on housing? Speculating on the role and relevance of housing wealth in Britain*, Paper prepared for the Joseph Rowntree Foundation, Inquiry into Home Ownership 2010 and Beyond.
- Speare A. Jr., 1974, "Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility", *Demography*, 11(2), p. 173-188.
- Sriskandarajah, D. et Drew, C., 2006, *Brits Abroad : mapping the scale and nature of British emigration*, Londres, Institute of Public Policy Research.
- Summerfield C., Gill B. (eds.), 2005, *Social Trends*, Office for National Statistics, London, n°35,
- Swenson M.M., 1998, "The meaning of home to five elderly women", *Health Care for Women International*, 19, p. 381-393.
- Tatsiramos K., 2004, Residential Mobility and the Housing Adjustment of the Elderly in Europe; Working Paper :
<http://www.iue.it/Personal/Researchers/Tatsiramos/Paper3.pdf#search='tatsiramos%20elderly%20move>
- Topalov C., 1987, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques
- Urry J., 2001, *Sociology beyond Societies: Mobilities for the 21st Century*, London, Routledge.
- Urry J., 2005, *Sociologie des Mobilités*, A. Colin, Paris.

Table des illustrations

Tableau 1. Les retraités britanniques résidant à l'étranger à l'horizon 2050 (en milliers)	11
Tableau 2. Nombre de résidents britanniques dans différents pays	12
Tableau 3. Les Britanniques résidant en France : des estimations variables selon les sources	14
Tableau 4. France, Espagne, Royaume-Uni : population et territoires	39
Tableau 5. Madrid : évolution de la part des 65 ans et plus et des résidents étrangers de tous âges entre 1998 et 2006	47
Tableau 6. France : la part des résidents étrangers parmi les 50 ans et plus	47
Tableau 7. France : la part des femmes parmi les 50 ans et plus	48
Tableau 8. France, Espagne, Royaume-Uni : situation matrimoniale des 50 ans et plus	50
Tableau 9. France, Espagne, Royaume-Uni : composition des ménages de 50 ans et plus	52
Tableau 10. France, Espagne, Royaume-Uni : statut d'occupation du logement	58
Tableau 11. Londres, Grand-Londres, Royaume-Uni : nombre de pièces disponibles et nombre de personnes dans les ménages de 65 ans et plus	59
Tableau 12. Londres, Grand-Londres, Royaume-Uni : à quel étage se situe le logement des personnes de 65 ans et plus ?	59
Tableau 13. Madrid : superficie des logements (tous âges, 65 ans et plus)	60
Tableau 14. Paris, Ile-de-France, France : superficie des logements des 50 ans et plus	60
Tableau 15. Madrid : superficie moyenne disponible par ménage et superficie moyenne par personne	61
Tableau 16. Paris, Ile-de-France, France : nombre de personnes par logement, par pièce et nombre de pièces par logement pour les 50 ans et plus	61
Tableau 17. Madrid : % de la population vivant dans des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite et % disposant d'un ascenseur	62
Tableau 18. Paris, Ile-de-France, France : % des personnes vivant en 1999 dans le même logement ou la même commune qu'en 1990 (50 ans et plus)	62
Tableau 19. Londres, Grand-Londres, Royaume-Uni : % de la population ayant changé d'adresse (45 ans et plus)	63
Tableau 20. Angleterre : % des ménages de 65 ans et plus ayant changé d'adresse au cours des douze derniers mois sur la période 2001 à 2007	65
Tableau 21. Madrid : statut d'occupation du logement et emprunts en cours parmi les propriétaires	67
Tableau 22. Angleterre : entre ' <i>second property</i> ' et ' <i>second home</i> ', comment identifier le nombre de résidences secondaires ?	72
Tableau 23. Royaume-Uni et Grand-Londres : prix moyens et augmentation du prix des logements (en euros)	82
Tableau 24. Angleterre : vente des " <i>Home Reversion Mortgages</i> " et " <i>Life Time Mortgages</i> " entre 2001 et 2005	88

Graphique 1. Europe, Etats-Unis : évolution du taux de propriétaires entre 1950 et 2000	18
Graphique 2. France : évolution du taux de propriétaires par âge entre 1973 et 2002... 27	27
Graphique 3. Paris, Madrid, Londres : pyramides relatives	40
Graphique 4. Ile-de-France, Région autonome de Madrid, Grand-Londres : Pyramides relatives.....	41
Graphique 5. France, Espagne, Royaume-Uni : pyramides relatives.....	42
Graphique 6. France, Espagne, Royaume-Uni : part des 50 ans ou plus, 65 ans ou plus et 80 ans ou plus dans la population.....	44
Graphique 7. France, Espagne, Royaume-Uni : % des femmes dans la population des 50 ans ou plus, 65 ans ou plus et 80 ans ou plus	45
Graphique 8. Royaume-Uni : distribution par âge de la population par « groupe ethnique »	48
Graphique 9. France, Espagne, Royaume-Uni : % de la population vivant seule ou en famille à 65 ans ou plus et 80 ans ou plus	54
Graphique 10. France, Espagne, Angleterre : nombre de personnes par ménage (50 ans et plus)	55
Graphique 11. France, Espagne, Angleterre : part des 50 ans et plus propriétaires de leur logement	57
Graphique 12. France, Espagne, Angleterre : nombre d'années passées dans le logement pour les 50 ans et plus	64
Graphique 13. France, Espagne, Angleterre : part des 50 ans et plus dans le même logement depuis moins de dix ans.....	65
Graphique 14. France, Espagne, Angleterre : part des 50 ans et plus ayant des emprunts immobiliers.....	66
Graphique 15. Angleterre : % des ménages de 65 ans et plus propriétaire et qui ont des emprunts en cours sur leur logement.....	67
Graphique 16. Royaume-Uni : % de locataires, propriétaires et accédants à la propriété parmi les 50 ans et plus	68
Graphique 17. France, Espagne, Angleterre : part des 50 ans et plus possédant une résidence secondaire ou d'autres biens immobiliers	69
Graphique 18. Angleterre : % des ménages dont la résidence secondaire se situe à l'étranger.....	70
Graphique 19. France : évolution de l'indice des prix du logement ancien entre 1997 et 2007 (base 100 : 4e trimestre 2000)	77
Graphique 20. Royaume-Uni : évolution du prix du logement (en livres £).....	79
Graphique 21. Espagne : évolution des prix de l'immobilier entre 1996 et 2007	80
Graphique 22. Royaume-Uni : évolution du revenu moyen des retraités entre 1979 et 2003	83
Graphique 23. Angleterre : âge des nouveaux locataires dans le parc social selon leur statut d'occupation antérieur	94