

VIELLISSEMENT DE LA POPULATION, GÉRONTOCROISSANCE ET MARCHÉ DU LOGEMENT

Laurent Batsch

Président de l'Université Paris-Dauphine

Denis Burckel

Professeur associé, Université Paris-Dauphine

François Cusin

Maître de conférences, Irisso, CNRS-Université Paris-Dauphine

Claire Juillard

Chercheuse associée, Cereg, Université Paris-Dauphine

Déjà bien entamé, le vieillissement de la population française a vocation à s'accroître dans les prochaines décennies, en raison de l'avancée en âge de la génération du baby-boom, de l'augmentation de l'espérance de vie et d'une faible natalité. Cette augmentation de la part des personnes âgées de plus de 60 ans verra son effet structurel démultiplié par un autre phénomène : la « gérontocroissance », soit l'augmentation du nombre de personnes âgées dans la population (Durance, 2005) ¹.

Le double phénomène du vieillissement et de la gérontocroissance ne concerne pas seulement la santé publique ou les systèmes de financement des retraites et de la Sécurité sociale : il modifie les projets de vie des ménages et influence la demande de logement, tant en quantité qu'en qualité. En particulier, il aura

trois effets cumulatifs sur les marchés immobiliers : un « effet de population », lié à des tendances démographiques et sociologiques propres ; un effet de localisation, lié à la mobilité des seniors ; et enfin un effet sur le type d'habitat, lié à l'expression d'aspirations et de besoins nouveaux ².

L'« effet de population »

Du point de vue démographique et sociologique, les effets du vieillissement de la population et de la gérontocroissance sont à la fois mécaniques et de l'ordre des comportements. En affectant la structure et les flux de population autant que les pratiques des ménages, ils pèsent sur l'offre et la demande de logement.

■ Le « choc démographique » ou les effets mécaniques de la croissance par la population

La part et le nombre des personnes âgées de plus de 60 ans dépendent d'abord de la démographie. Dans les prochaines décennies, le vieillissement de la population va s'accélérer, sous l'effet de l'avancée en âge de la génération du baby-boom et de l'augmentation de l'espérance de vie à la naissance (à raison d'un an en moyenne tous les quatre ou cinq ans). Ainsi, alors que la part des plus de 60 ans représentait 17 % de la population en 1970, elle était de 21 % en 2005 et, selon les projections de l'Insee, elle s'élèvera à 31 % en 2030 et à 35 % en 2050.

Le vieillissement de la population et la gérontocroissance ont aussi bénéficié de la baisse de la mortalité depuis les années 1950, dans un contexte de paix marqué par l'amélioration du système sanitaire et l'accès au confort moderne. Cette tendance démographique augmente mécaniquement le nombre de petits ménages. Plus de 8 millions de personnes vivent actuellement seules en France. Avec la baisse de la natalité, la diminution de la proportion de familles nombreuses et l'augmentation de la divortialité, le vieillissement de la population et la gérontocroissance concourent pour une large part à la diminution du taux d'occupation des logements. Celui-ci est passé de 3,10 personnes par logement en 1946 à 2,57 en 1990 et moins de 2,3 en 2009. Le mouvement est en marche depuis l'après-guerre. Il est voué à se poursuivre pendant au moins un quart de siècle et à peser toujours plus sur l'augmentation de la demande de logement. C'est le « choc démographique » (Batsch et al., 2006).

L'effet est aussi mécanique sur la structure même de l'offre : la mobilité résidentielle diminuant de façon très significative avec l'âge³, le poids et le nombre croissant des « gérontes » dans la société française impactent l'ensemble de la chaîne du logement. Notamment, ils entravent la fluidité du marché et contribuent au net ralentissement de la rotation du parc, en particulier d'appartements familiaux aujourd'hui sous-occupés par une ou deux personnes âgées

aux enfants installés indépendamment.

Dans le parc HLM, cet effet est majeur et ne va pas sans poser de sérieux problèmes d'exploitation lorsque, à l'exemple du groupe SNI, 7 % des 4 pièces ou plus sont occupés par un ménage dont le chef a plus de 60 ans. Il révèle l'impact massif et durable de l'arrivée à l'âge de la retraite d'une génération très nombreuse, celle du baby-boom.

■ Le « choc sociologique » ou la croissance par les comportements

L'impact du vieillissement de la population tient aussi aux comportements et à leur évolution. Si le vieillissement conduit mécaniquement à diminuer le taux de rotation des parcs de logement, de nouveaux comportements concourent au contraire à une mobilité accrue des seniors. Sous l'effet d'une durée de vie valide à l'âge de la retraite passée de dix à vingt-cinq ans en quelques courtes décennies et d'une solvabilité globale qui n'est plus à démontrer, les seniors sont aujourd'hui de plus en plus nombreux à pratiquer une sorte de nomadisme résidentiel, entre une résidence principale en ville et une résidence seconde à la campagne ou au bord de la mer. Leurs circulations résidentielles révèlent un rapport particulièrement actif au logement, là où les générations précédentes s'avéraient plus passives à mesure qu'elles avançaient en âge. Les mobilités des seniors font désormais l'objet de projets anticipatifs à l'approche de la retraite (la préparation de la retraite « résidentielle » commence souvent à la cinquantaine), de même que la mise en conformité du logement ou le retrait sous un toit adapté fait l'objet de véritables stratégies « défensives » à l'approche de la dépendance (le retard de la dépendance permet de s'y préparer).

Finalement, le nombre de Français âgés mais néanmoins pleinement « acteurs » de leur logement s'élargit par les deux extrémités. D'un côté, le phénomène a bénéficié de l'abaissement du seuil d'entrée psychologique dans la retraite. Il a été renforcé par le développement des politiques de départ en préretraite dans les années 1980 et se traduit aujourd'hui par le très faible taux d'emploi des 55-64 ans (37,8 %) et,

ce faisant, par un effacement relatif des frontières entre les mondes des actifs et des retraités.

Aussi le départ à la retraite n'a-t-il plus le même sens qu'auparavant. De moins en moins synonyme de désengagement social, la retraite devient une période « active ». En particulier, la première étape du cycle de retraite s'accompagne de l'engagement des retraités dans de nouvelles activités, avec un impact sur les dynamiques résidentielles. Non seulement on part plus jeune à la retraite, mais les anticipations portent sur une période de plus en plus longue. La modification du rapport au temps qui en résulte modifie les choix de mode de vie et de résidence. Une question subsiste néanmoins : quel sera l'impact de l'allongement des durées de cotisation sur l'âge des futurs départs à la retraite ? Avec quelles conséquences sur les stratégies résidentielles ?

De l'autre côté, le recul de l'âge du passage dans la dépendance contribue à allonger la période de vie active et à multiplier projets, mobilités et circulations résidentielles. Il confortera la déconnexion croissante qui s'opère entre l'âge social, largement lié à l'institutionnalisation politique, économique et sociale de la retraite, et l'âge chronologique des personnes atteignant l'âge de la dépendance (Caradec, 2001). Entre anticipation et allongement, la retraite constitue désormais un cycle de vie à part entière. Un cycle entamé par le troisième âge, cette nouvelle jeunesse offrant les conditions de réalisation de soi, et abouti par le quatrième âge, dont l'entrée induit de nouvelles mobilités en même temps qu'elle en annonce le terme.

Le choc sociologique de l'immigration des seniors du Nord de l'Europe

L'attrait de notre pays pour des seniors du Nord de l'Europe, les Anglais, les Allemands, ou encore les citoyens du Benelux est, depuis les années 2000, à l'origine d'environ 30 000 achats de logements par des étrangers chaque année. Cette demande immobilière s'est concentrée sur les arrondissements centraux de Paris. Les centres historiques de quelques grandes villes françaises, les villes du littoral et des communes

rurales du Centre, de l'Ouest, du Sud-Ouest et du Sud de la France. Ce comportement migratoire persistera-t-il dans l'avenir ?

■ Les seniors, deux générations aux conditions et aux comportements distincts

Les jeunes seniors et les futurs seniors correspondent aux générations du baby-boom. Pour les démographes, le baby-boom s'étend à l'ensemble des personnes nées entre 1946 et 1973. Cette définition comprend en fait deux générations. Sans doute est-elle trop large. Aux États-Unis, par exemple, le baby-boom prend fin au milieu des années 1960. En France, certains rappellent que le pic de fécondité est atteint durant la période 1946-1954.

Sans entrer dans le débat des limites précises du baby-boom, il semble nécessaire de distinguer la première génération des baby-boomers de celle de leurs enfants nés dans les années 1960-1970. Sur le plan sociologique, économique ou politique, ces deux classes d'âge correspondent à deux communautés de destin bien différentes. Pour faire bref, la première a connu l'essor des Trente Glorieuses et Mai-68, tandis que la seconde a grandi et est entrée sur le marché du travail dans un contexte d'insécurité économique durable. D'où deux fortes disparités entre les deux générations, comme l'a montré Louis Chauvel (1998).

◆ En matière de logement, le destin des premiers baby-boomers

Les baby-boomers nés avant le milieu des années 1950 correspondent à une génération pionnière dans bien des domaines. Plus actifs, ils ont connu la libération des mœurs, des carrières ascendantes, la généralisation du travail de la femme et la consommation de masse. Ils en ont développé un état d'esprit différent des générations précédentes : une culture, **une éthique et des choix de vie spécifiques dénotant**

à la fois une capacité de mobilisation collective et des valeurs individualistes, voire hédonistes.

Malgré le choc des divorces et des recompositions familiales et leur lot de conséquences sur les parcours résidentiels (Batsch et al., 2006), les premiers baby-boomers ont retiré de ce « destin de génération » une forte solvabilité, des revenus de remplacement encore peu écornés par le vieillissement et ainsi un accès favorisé à la propriété (76 % des retraités sont propriétaires d'au moins un logement contre 57 % de l'ensemble des ménages) et le bénéfice d'un habitat plus spacieux (Benguigui et Bonvalet, 2006).

Cependant, les baby-boomers ne sont pas égaux et de fortes disparités les distinguent même. En particulier, certaines franges de leur génération se sont avérées moins bien armées et plus vulnérables face au chômage de masse et à la crise des petites retraites. Le constat rappelle qu'une génération ne se définit pas seulement par les années de jeunesse mais aussi par ce qu'elle vit durant un temps T. C'est l'effet de contexte ou de période. De ce point de vue, ils partagent des incertitudes nouvelles relativement à l'avenir professionnel et matériel de leurs enfants. Ils retrouvent une communauté de destin, face à un autre destin, celui de la seconde génération du baby-boom.

◆ Un autre destin, celui de la seconde génération du baby-boom

Quant à eux, les baby-boomers nés à partir de la fin des années 1950 ont subi de plein fouet les effets de la « crise » à leur entrée sur le marché du travail. Ils évoluent sur un marché du travail et un univers professionnel marqués par une plus grande flexibilité, avec des changements d'entreprise plus fréquents, un risque accru de traverser des périodes de chômage et, pour certains d'entre eux, l'enchaînement de contrats précaires. Les baby-boomers de la seconde génération sont également de plus en plus nombreux à former des familles monoparentales ou recomposées. Ils ont peiné à entrer dans le cycle résidentiel mais ont obtenu l'aide de leurs parents. Ces transferts intergénérationnels jouent un rôle de plus en plus déterminant dans le creusement des disparités patrimoniales.

Le taux de propriété a baissé à partir de la génération née en 1962. Ils approchent de la retraite mais craignent qu'elle soit plus tardive et moins rémunératrice que celle de leurs prédécesseurs. Ces baby-boomers commenceront à peser sur le marché du logement « âgé » dans quelques années, avec davantage de prudence que leurs aînés, voire en se retournant vers le parc locatif social. Mais leur investissement « logement » restera fort en raison de la sécurité qu'il apporte face aux aléas familiaux et professionnels. Pour eux plus que pour quiconque, le logement fait l'objet d'un investissement compensatoire qui constitue en effet un moyen d'améliorer leur cadre de vie. Dans le même temps, il remplit une fonction de sécurisation tant psychologique que familiale ou patrimoniale.

L'effet de localisation

En forte évolution, la mobilité des seniors leur fait quitter certaines zones et en investir d'autres.

■ Les zones que quittent les seniors

Selon le mécanisme bien connu de l'héliotropisme, les Français arrivés à la retraite quittent les métropoles, en particulier la région parisienne, en direction de régions plus ensoleillées et offrant un meilleur cadre de vie. Les zones plus défavorisées – zones urbaines sensibles (ZUS) ou arrondissements périphériques du Nord-Est de Paris – sont particulièrement affectées par ce départ des seniors. Ainsi, près de 22 % des vendeurs en Île-de-France sont des retraités. La part des retraités dans les ZUS est nettement plus faible qu'en moyenne nationale.

Plus généralement, tandis que les villes-centres des métropoles françaises voient partir leurs retraités, elles accueillent de nombreux jeunes (étudiants, en recherche d'emploi). Cette double évolution bénéficie notamment à Paris, Toulouse, Montpellier ou encore Lyon. Elle rappelle en revanche combien le phénomène de métropolisation (concentration des ressources et des

emplois dans les grandes agglomérations) contribue en retour à la gérontocroissance d'un certain nombre de petites et moyennes villes.

Dans la plupart des zones rurales, l'évolution conduit aussi au vieillissement de la population. Les jeunes partent vers les bassins d'emploi alors que les nouveaux arrivants sont le plus souvent des retraités. Ces départs contribuent à faire chuter un peu plus la natalité des zones rurales. Cette tendance est cependant contrebalancée depuis une décennie par d'importantes mobilités dans le rural sous influence urbaine et dans les zones proches des littoraux.

Quant aux départs plus tardifs, à l'approche de la dépendance, ils se font plutôt des zones pavillonnaires périurbaines vers des centres-bourgs ou centres-villes, avec des services adaptés. Les baby-boomers ont fait l'étalement urbain à 40 ans ; feront-ils le recentrage urbain à 80 ans ? La tendance renforce le statut désormais provisoire de la maison individuelle qui, de point d'aboutissement d'une trajectoire résidentielle ascendante, devient une étape du parcours (Driant et al., 2002).

■ Les zones où se concentrent les seniors

Les migrations interrégionales des plus de 60 ans bénéficient à toutes les régions du Sud, principalement le Languedoc-Roussillon, l'Aquitaine, la région Midi-Pyrénées et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elles concernent aussi d'autres zones littorales comme dans le Poitou-Charentes. D'autres régions, qui voient souvent partir leurs jeunes, voient aussi revenir au pays les retraités. Il s'agit du Centre, de la Bretagne, de la Normandie et de la Corse. C'est la préférence aux racines et à la ruralité.

D'autres facteurs participent au choix de localisation. En particulier, la proximité des enfants attire les grands-parents : les zones attractives pour toutes les tranches de la population attirent donc aussi les seniors dans les quatre régions continentales du Sud. Les baby-boomers jouent un nouveau rôle dans les familles. Leur implication est d'autant plus forte que leurs enfants ont des carrières professionnelles plus heurtées et subissent à leur tour le divorce et les

recompositions familiales. En matière de logement, elle a vocation à organiser les mobilités, sinon à renforcer la tendance au maintien dans des appartements familiaux suffisamment spacieux pour accueillir les petits-enfants. Assurer le métier de grands-parents devient davantage possible en bonne condition physique et en proximité intellectuelle ou culturelle. Le logement, grâce à une chambre pour enfant, un lieu de détente, un éloignement limité, doit faciliter cette complicité avec les petits-enfants.

En milieu rural, comme dans nombre de communes urbaines de l'Ouest, du Sud-Ouest et du Sud, se développe une nouvelle économie résidentielle qui vise à attirer les seniors à fort pouvoir d'achat. Ceux-ci constituent une ressource pour les économies locales en raison de l'importance de leur patrimoine et de leurs revenus de transfert (Davezies, 2008). Mais, à terme, l'homogénéité générationnelle des communes qui se seront spécialisées dans l'accueil des seniors risque de poser problème : le renouvellement futur des habitants n'est pas assuré et les choix d'infrastructures (notamment scolaires) pèseront sur la capacité à attirer des ménages plus jeunes.

■ Des conséquences sur les prix

La répartition territoriale des plus de 60 ans demeure très inégale : 20 % en moyenne nationale, 16 % en Île-de-France, 33 % dans les zones rurales.

Les vendeurs les plus âgés vendent plutôt moins cher et les acheteurs âgés achètent plus cher. Ce constat explique que les départs des villes influencent assez peu les prix. En revanche, dans les zones d'arrivée de seniors, ces derniers ont tendance à « importer » les prix élevés des centres d'agglomération qu'ils viennent de quitter. Il en résulte des effets d'éviction au détriment des populations locales. Ces effets d'éviction peuvent être particulièrement importants lorsque des communes rurales sont investies par des retraités du Nord de l'Europe à fort pouvoir d'achat.

L'effet sur le type d'habitat

L'attitude résidentielle des seniors est plus active à l'approche ou à l'entrée en retraite et plus défensive à l'approche de la dépendance.

■ Les nouvelles stratégies résidentielles des jeunes seniors

Les baby-boomers prennent conscience de la durée de retraite valide. On l'a vu, ils l'anticipent dans leurs choix de localisation et de type de résidence principale. Ils l'assument aussi par la réalisation d'autres projets immobiliers. Aussi l'investissement locatif, encouragé fiscalement, est-il devenu l'assurance vie des classes moyennes cherchant à se constituer un revenu complémentaire pour la retraite.

En outre, l'investissement dans la résidence secondaire préfigure la seconde résidence à la retraite (Caradec, 1999). En 2002, la moitié des crédits immobiliers pour résidences secondaires étaient contractée par des 50-65 ans ; un quart des résidences secondaires appartiennent à des ménages entrant en retraite (60-64 ans). Quand on passe d'un mode de vie à résidence unique à un mode de vie où l'on cumule une résidence principale et une résidence seconde, on crée une demande additionnelle : c'est un des aspects de la transition démographique et sociologique.

La taille et la localisation du logement doivent également permettre de rester actif. Garder une activité sociale, culturelle ou associative suppose un réseau social et donc la proximité à une agglomération vivante.

Aussi, les formules sur mesure rencontrent-elles un succès mitigé. Les résidences services en vogue dans les années 1980, les *gated communities* ou résidences très fermées et développées aux États-Unis (10 millions d'occupants), voire même les foyers-logements ne percent plus réellement. Les jeunes seniors recherchent un habitat relativement banalisé répondant prioritairement au besoin de socialisation.

L'idée de vivre entre personnes du troisième âge n'est pour le moment pas entrée dans les mentalités, au contraire de ce que l'on observe aux États-Unis.

Tout au plus, des promoteurs réfléchissent à des résidences « intergénérationnelles » ou « à proximité de lieux de centralité » ou encore adaptables pour des équipements spécifiques.

■ Le grand âge se prépare et se vit à domicile

Le nombre de personnes âgées dépendantes varie encore peu car la durée moyenne de dépendance a stagné, voire légèrement diminué depuis 1970 : la durée de dépendance quand elle survient dépasse de peu quatre ans et la phase d'hébergement collectif n'atteint pas un an en moyenne. Au total, en 2005, 800 000 personnes étaient dépendantes et 650 000 personnes âgées, dont un tiers de dépendants, vivaient en collectivité.

Certes, le développement des maladies neurodégénératives (Parkinson, Alzheimer) et l'augmentation du nombre des plus de 85 ans (1 million en 2005 et 2 millions en 2020) va amplifier le phénomène de la dépendance. Et l'hébergement collectif ne répondra que partiellement à la demande.

Mais les seniors souhaitent de façon très dominante rester à domicile. Les aménagements lourds de logement pour dépendants peuvent rester limités en nombre ; en revanche, des aménagements d'accessibilité ou de petits équipements concerneront des centaines de milliers de logements pour personnes très âgées non dépendantes d'ici 2020.

Les personnes qui entrent en situation de dépendance ont des besoins de financement lourds. Elles peuvent rencontrer des problèmes de flux de revenu, alors qu'elles sont propriétaires d'un stock de capital immobilier de grande valeur. La question est donc évidente : peut-on mettre à la charge de la société le coût de la dépendance et abandonner aux descendants l'héritage du patrimoine de la génération qui les a précédés ?

Les financiers préparent des solutions techniques, mais encore faut-il les faire entrer dans les mœurs...

La solution peut être par exemple celle du prêt viager hypothécaire, qui fonde le financement de la dépendance sur la valeur du bien, avec un prélèvement sur la valeur de réalisation de ce bien au moment de liquider la succession.

Conclusion

En conclusion, les seniors baby-boomers seront plus actifs sur le marché du logement... avec pour certains des pratiques, des besoins et des attentes spécifiques. Globalement, la demande de logement sera stimulée par la gérontocroissance, avec des effets amplificateurs dans certaines zones d'accueil des seniors. Parallèlement, des demandes plus ciblées, d'aménagement de logements ou de services à domicile, nécessiteraient des réponses publiques ou de la part des professionnels (financiers, promoteurs, entreprises du bâtiment, urbanistes). L'incertitude croissante concernant l'avenir des retraites renforce les formes d'investissement compensatoire dans le logement.

Enfin, la solvabilité en revenus et patrimoine des seniors de la prochaine décennie fera place à davantage de gêne matérielle des seniors de la décennie suivante. Les demandes de logements sociaux par les retraités devraient ainsi augmenter. Des formules nouvelles pourront être expérimentées dans un premier temps avant une mise en œuvre plus délicate sous forte contrainte budgétaire.

Notes

1. *Le vieillissement modifie la pyramide des âges. Il faut distinguer cet effet de structure d'un effet de flux : la « gérontocroissance ». Celle-ci signifie l'augmentation du nombre de personnes âgées dans la population. Il peut y avoir gérontocroissance sans vieillissement de la population, et réciproquement.*

2. *Cet article s'appuie notamment sur l'étude réalisée par Laurent Batsch, Denis Burckel, François Cusin et Claire Juillard dans le cadre d'un partenariat entre l'Université Paris-Dauphine et le Crédit foncier de France :*

« Demande de logement : la réalité du choc sociologique », L'Observateur de l'immobilier, n° hors série, nov. 2006, 94 p.

3. *Tandis que la mobilité (pourcentage de déménagement dans l'année) concerne près de 40 % des moins de 25 ans, elle ne touche que 2,2 % des plus de 65 ans.*

Bibliographie

BATSCH L. ; BURCKEL D. ; CUSIN F. ; JUILLARD C., « Demande de logement : la réalité du choc sociologique », étude réalisée par l'Université Paris-Dauphine pour le Crédit foncier de France, publiée dans *L'Observateur de l'immobilier*, n° hors série, nov. 2006, 94 p.

BENGUIGUI F. ; BONVALET C., « Les conséquences du vieillissement de la population pour le logement », *Constructif*, n° 14, 2006. www.constructif.fr

CARADEC V., « Les "nouveaux" couples "âgés" : mono-résidence et double résidence », *Les Cahiers de l'Aurif*, n° 122, 1999.

CARADEC V., *Sociologie de la vieillesse et du vieillissement*, Armand Colin, 2001.

CHAUVEL L., *Le destin des générations. Structure sociale et cohortes en France au XX^e siècle*, PUF, 1998.

DAVEZIES L., *La République et ses territoires, la circulation invisible des richesses*, Seuil, 2008.

DRIANT J.-C., « *La mobilité des personnes âgées dans le marché du logement. Une approche dynamique à l'aide de l'enquête logement de 2002* », Institut d'urbanisme de Paris, Université Paris XII, 2002.

DURANCE P., « Démographie et vieillissements des territoires », séminaire « Prospective info », Datar, 2005, 27 p.

FELZINES C., « Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie », rapport du Conseil économique et social, 2005.

« Les seniors : parcours de vies et d'épargne », *L'Observatoire Caisse d'épargne*, 2004.

ROCHFORT R., *Vive le papy-boom*, Odile Jacob, 2000.