



LES CAHIERS DE RECHERCHE

Les trajectoires résidentielles après la pandémie

Stabilité, aspiration habitat et enjeux liés aux séniors



**Caisse
des Dépôts**
GROUPE



Institut pour la recherche

L'Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts soutient des projets de recherche s'inscrivant dans les champs d'intervention et les missions de la Caisse des Dépôts.

Son rôle est de favoriser la recherche dans les domaines liés aux activités de la Caisse des Dépôts, sur des thématiques variées telles que l'épargne, la finance long terme, le développement économique des territoires, la transition énergétique et écologique, les impacts du vieillissement, etc.

Les auteures

Marianne BLEHAUT, *Directrice du pôle Data & Economie*

Docteure en Sciences Economiques et diplômée de l'ENSAE, Marianne Bléhaut a 6 ans d'expérience dans la recherche académique et 5 ans dans le conseil en data science et économie. Spécialiste des méthodes d'évaluation d'impact et des questions urbaines et territoriales, ses travaux portent sur les mobilités résidentielles, les mobilités du quotidien, et la précarité sous divers angles. Elle porte l'expertise data du CRÉDOC et coordonne l'activité sur les questions de consommation.



Pauline JAUNEAU, *Chargée d'études data scientist*

Experte en analyse de données, Pauline Jauneau a 15 ans d'expérience dans les études et la recherche. Elle est spécialiste des méthodes de data science (modélisation, prévisions, analyse textuelle, traitement de gros volumes de données...), de statistiques (théorie des sondages, gestion des bases de données, typologies...) et de cartographie. Elle intervient régulièrement sur des études portant sur le marché du logement, mobilisant à la fois des données d'enquête déclaratives et l'open data public.



En synthèse

La pandémie de Covid-19 a nourri un regain d'intérêt pour le logement en général et les trajectoires résidentielles en particulier. La presse a en particulier relayé l'idée qu'elle pourrait engendrer d'importantes ruptures dans les stratégies résidentielles des ménages. Pourtant, la comparaison de données relatives aux mobilités résidentielles antérieures et postérieures à la crise mettent surtout en évidence une grande stabilité des tendances pré-existantes, en particulier la péri-urbanisation et la littoralisation en France métropolitaine. Une des tendances de fond est le vieillissement de la population, qui pose d'importants enjeux en termes d'adaptation du parc. Le passage à la retraite est en outre la dernière rupture biographique associée à une plus grande possibilité de déménagement. Ces mobilités résidentielles tardives répondent à des dynamiques différentes de celles de la population globale. En particulier, les territoires plus ruraux sont en moyenne marqués par une arrivée bien plus significative de personnes sénior que d'autres classes d'âge.

Introduction

La survenue de la pandémie de Covid-19 et les épisodes de confinement des années 2020 et 2021 ont donné une place importante dans le débat public au logement en général et aux comportements résidentiels en particulier. La presse d'abord, et très rapidement la recherche¹, se sont faits le relais des écarts d'expérience et des inégalités engendrés par les **différences d'accès au logement**. Très rapidement également, est apparue la **question de la pérennité des tendances pré-pandémies**.

Dans quelle mesure l'expérience collective de la Covid-19 et des politiques publiques restrictives mises en œuvre pour en limiter l'impact sanitaire allaient-elles entraîner des ruptures ? Pouvait-elle changer la dynamique immobilière et résidentielle de certains territoires ? La massification du télétravail pourrait-elle servir de levier à une forme de revitalisation de territoires détendus, en donnant la possibilité à certains actifs de s'y relocaliser ?

Dans cet article, nous proposons tout d'abord une analyse comparée des tendances pré-pandémie et post-pandémie, afin d'apporter des éléments de réponse à ces questions. Pour cela, nous mobilisons deux principales sources de données :

- › Les données permettant de caractériser les tendances récentes sont issues de l'enquête Conditions de Vie et Aspirations des Français du CRÉDOC. Ce dispositif d'enquête unique en France existe depuis plus de quarante ans et permet de suivre l'évolution des opinions et conditions de vie des Français. Depuis 2020, trois vagues de l'enquête sont réalisées tous les ans auprès d'un échantillon d'environ 3000

personnes, représentatif de la population. L'enquête mobilisée ici a eu lieu en janvier 2022. Une partie des questions mobilisées dans le cadre de cette note ont été financées par Action Logement.

- › Les données permettant de caractériser les tendances pré-pandémie sont les dernières données du Recensement de Population de l'Insee. Publiées courant 2022, elles portent sur l'année 2019. Afin de permettre une comparaison avec les données du CRÉDOC, seuls les individus de 15 ans et plus résidant dans des logements ordinaires sont inclus dans l'analyse.

Globalement, la comparaison des profils des personnes mobiles comme de leurs territoires d'arrivée démontrent une **grande stabilité des tendances pré-existantes après la pandémie**. Quelques signaux faibles sont néanmoins dignes d'intérêt pour comprendre et anticiper de futures mutations.

Dans un second temps, nous proposons d'approfondir les **logiques migratoires des séniors** (55-64 ans). Le passage à la retraite est en effet la dernière rupture biographique associée à une plus grande possibilité de déménagement. Ces mobilités résidentielles tardives peuvent alors durablement affecter la structure d'âge des territoires d'arrivée, qui doivent se préparer au vieillissement de ces populations. L'enjeu est d'autant plus important que les logiques migratoires des séniors semblent répondre à des dynamiques différentes de celles de la population globale. En particulier, les territoires plus ruraux sont en moyenne marqués par une arrivée bien plus significative de personnes sénior que d'autres classes d'âge.

¹ Voir par exemple le numéro *Habiter son logement au temps du confinement de la Revue des Politiques Sociales et Familiales* (2021/4, N°141). Lien : <https://www.cairn.info/revue-des-politiques-sociales-et-familiales-2021-4.htm>

Les trajectoires résidentielles post-pandémie sont surtout marquées par la stabilité des tendances pré-existantes

Qui déménage ?

Le premier élément de stabilité entre les tendances pré et post-pandémie concerne le **volume de déménagements**. En 2019, environ 10% des personnes de 15 ans et plus résidant en France vivaient dans un autre logement l'année précédente. Cette proportion est sensiblement la même en janvier 2022, avec 12% d'individus déclarant avoir déménagé au cours des douze mois précédents l'enquête.

Ce sont en outre des **profils d'individus similaires** qui sont concernés aux deux dates.

En particulier, **les individus plus jeunes ont plus de chances d'avoir déménagé dans l'année** que leurs aînés : ils représentent environ un tiers de la population étudiée, et près de deux tiers des déménageurs (68% en 2019 et 62% en 2022). Ce phénomène peut être lié à des facteurs liés au cycle de vie : l'entrée dans la vie active, la mise en couple, la naissance d'un enfant sont autant de facteurs associés à une plus forte probabilité de déménagement. Il peut également s'expliquer par des différences de statut d'occupation du logement : les plus jeunes sont plus souvent locataires, or ce statut confère une plus grande flexibilité à travers la durée et le coût des démarches pour changer de logement.

De fait, les personnes **locataires ou sous-locataires d'un logement du parc privé** représentent 44% des personnes ayant changé de logement dans l'année en 2019 (43% en 2022), pour seulement 20% de la population totale (22% parmi les répondants de l'enquête menée en 2022). Les locataires du parc social ont une mobilité dans la moyenne. Bien que leur bail soit en théorie similaire à un bail privé, ils bénéficient d'un coût de logement avantageux qui rend une éventuelle mobilité dans le parc privé potentiellement coûteuse. Ce phénomène peut les inciter à privilégier une mobilité dans le parc locatif social. L'importance de la demande limite alors leurs perspectives de mobilité effective². A l'inverse, les propriétaires sont beaucoup moins mobiles que la moyenne : en 2019, ils représentent près des deux tiers de la population, mais moins d'un tiers des personnes ayant déménagé au cours de l'année. Parmi eux, les données du CRÉDOC permettent d'identifier les accédants, en cours de remboursement d'emprunt, et les personnes ayant terminé de payer leur logement. Ce sont tout particulièrement ces derniers qui sont moins mobiles : ils sont deux fois moins nombreux parmi les personnes ayant changé de logement au cours de l'année écoulée que dans la population totale (21% contre 41% en 2022).

Avant la pandémie, des territoires de destination entre stabilité, périurbanisation et littoralisation

En 2019, un tiers (33%) des personnes ayant changé de logement au cours de l'année résidaient déjà dans la même commune. Un autre tiers (36%) résidaient dans une autre commune du même département. Avant la pandémie, la très vaste majorité des **mobilités résidentielles concerne donc des distances relativement faibles**.

Pour interroger la notion de **stabilité du cadre de vie**, les catégories d'aires d'attraction des villes proposée par l'Insee permet une lecture plus pertinente que les découpages administratifs. Ce découpage en cinq catégories distingue les communes-centre, les communes péri-urbaines (décomposées en « autre commune du pôle principal », « communes de la couronne », ou « communes d'un pôle secondaire ») et les communes rurales (qualifiées comme hors attraction des villes). Les flux de mobilité pré-crise sous ce prisme font également état d'une grande stabilité : 60% des mobilités ont lieu au sein d'une même catégorie de communes.

Si les flux entrants et sortants sont relativement équilibrés pour les communes-centre et les communes hors attraction des villes, on constate un **décalage pour les communes relevant du péri-urbain**. En effet, 37% des mobilités sont orientées vers les communes-centre, quelle que soit leur origine, et 36% des mobilités en sortent. De même, 5% des flux sont orientés vers le rural quand 5% en sortent. En revanche, l'ensemble des catégories périurbaines accueillent 58% des flux de mobilité, soit une très vaste majorité, et seuls 54% en sortent. Le solde migratoire global pour ces communes est donc légèrement positif. Cette péri-urbanisation est un des résultats importants pour la période précédant la pandémie.

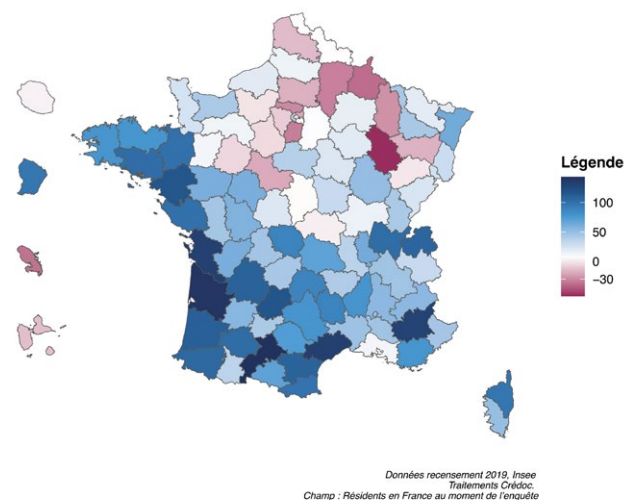


Figure 1 : Solde migratoire pour 10 000 habitants en 2019. Source : Recensement de Population. Calculs réalisés par le CRÉDOC.

En 2019, les départements situés sur le **littoral ouest de la France métropolitaine, de la Bretagne aux Pyrénées-Atlantiques sont les territoires les plus concernés par un solde migratoire positif : l'arrivée de nouveaux entrants y est nettement plus importante que le départ d'anciens résidents**. Ils ont un solde migratoire plus élevé que la moyenne nationale, de même que la plupart des départements du pourtour méditerranéen. C'est également le cas d'une grande partie des départements situés dans la moitié sud-ouest. En particulier, dix-sept départements ont un solde migratoire supérieur à 100 pour 10 000 habitants et sont tous situés dans l'une de ces zones (Tableau 1).

Département	Solde migratoire (pour 10 000 habitants)
85 Vendée	101
35 Ille et Vilaine	102
56 Morbihan	103
01 Ain	103
32 Gers	105
64 Pyrénées Atlantiques	106
74 Haute Savoie	108
11 Aude	110
24 Dordogne	110
40 Landes	111
44 Loire Atlantique	118
46 Lot	118
04 Alpes de Haute Provence	131
17 Charente Maritime	132
34 Hérault	133
33 Gironde	141
31 Haute Garonne	143

Tableau 1 : départements ayant un solde migratoire supérieur à 100 pour 10 000 habitants en 2019. Source : Recensement de Population. Calculs réalisés par le CRÉDOC.

A l'inverse, dix-sept départements ont un solde migratoire négatif (Tableau 2) : les départements situés au nord-est du territoire métropolitain sont plus souvent concernés. En particulier, le Bassin parisien (à l'exception des Hauts de Seine) a généralement un solde migratoire négatif. En outre-mer, c'est également le cas pour la Guadeloupe et la Martinique.

Département	Solde migratoire (pour 10 000 habitants)
52 Haute Marne	-59
08 Ardennes	-38
972 Martinique	-36
91 Essonne	-32
02 Aisne	-31
95 Val d'Oise	-28
55 Meuse	-26
41 Loir et Cher	-18
93 Seine Saint Denis	-17
60 Oise	-16
88 Vosges	-15
62 Pas de Calais	-12
971 Guadeloupe	-12
78 Yvelines	-7
72 Sarthe	-4
75 Paris	-4
28 Eure et Loir	-3

Tableau 2 : départements ayant un solde migratoire négatif en 2019. Source : Recensement de Population. Calculs réalisés par le CRÉDOC.

Les aspirations à la mobilité post-pandémie

Avant la pandémie, les aspirations à la mobilité résidentielle tendaient à diminuer. Ainsi, entre janvier 2018 et janvier 2020, la part de personnes envisageant de changer de domicile dans les deux années à venir est passée de 30% à 24%. A partir du début de la pandémie de Covid-19, cette tendance s'inverse et **les aspirations à la mobilité augmentent à nouveau** : en janvier 2022, 27% de la population envisage de déménager (Figure 2). Ce regain d'aspirations à la mobilité est à mettre en regard d'une **plus grande importance du logement dans les représentations**, qui peut s'expliquer notamment par les épisodes de confinement. En contraignant les citoyens à un repli physique sur leur lieu de vie, et en limitant les possibilités d'achat ou d'investissement dans d'autres domaines pendant plusieurs mois, ces expériences jusque-là inédites ont bousculé les représentations. Ainsi, les enquêtes Conditions de Vie et aspirations du CRÉDOC mettent en évidence une hausse de 8 points de la part de personnes jugeant le logement très important dans leur vie entre janvier 2020 et avril 2020.

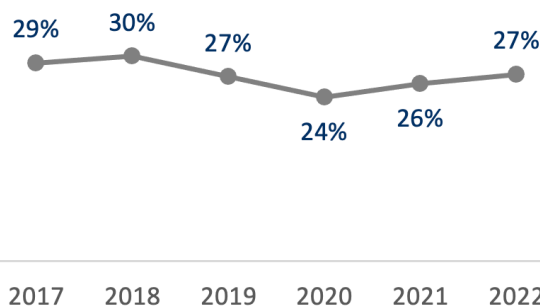


Figure 2 : Au cours des deux prochaines années, envisagez-vous de changer de logement ? Champ : toute la population. Source : Conditions de Vie et Aspirations des Français, interrogation en janvier, CRÉDOC pour Action Logement.

La normalisation du **télétravail** à la faveur de la crise peut être également porteuse de nouvelles aspirations pour les actifs y ayant accès, et venir renforcer des tendances émergentes. Pourtant, l'impact durable du télétravail sur les aspirations résidentielles doit être apprécié avec prudence, car les télétravailleurs sont en définitive relativement **peu nombreux** dans la population. Ainsi, en janvier 2022, 29 % des salariés ont télétravaillé au moins un jour dans le mois³. En mars 2022, après la fin de la dernière obligation de télétravail, ils ne sont plus que 21 %⁴. Sans commune mesure avec sa pratique très marginale avant la crise, le télétravail ne concerne donc pas pour autant une majorité des actifs.

A noter, en mai 2021, 50% de la population était intéressée par un logement « modulaire, conçu pour se transformer : regroupement ou division de pièces grâce à des cloisons amovibles, maisons faciles à rehausser, division du logement pour créer un studio indépendant ». Cet attrait était particulièrement marqué chez les personnes pratiquant le télétravail : 29% des personnes en télétravail total et 19% de celles partiellement en

³ Source : Dares. <https://dares.travail-emploi.gouv.fr/publication/active-et-conditions-demploi-de-la-main-doeuvre-pendant-la-crise-sanitaire-covid-19-janvier-2022>

⁴ Source : Dares. <https://dares.travail-emploi.gouv.fr/publication/active-et-conditions-demploi-de-la-main-doeuvre-pendant-la-crise-sanitaire-covid-19-mars-2022>

télétravail. Le **désir de modularité dans le logement** répond aussi à des préoccupations d'ordre économique : 21% des personnes disposant de bas revenus sont intéressées, ainsi que 23% des moins de 40 ans, qui rencontrent plus de difficultés que leurs aînés au même âge à se loger, en raison de l'augmentation des prix du logement. Pouvoir transformer son logement au gré de ses besoins permettrait d'**augmenter son confort au quotidien**, sans forcément disposer d'une grande surface. En mai 2021, alors que les obligations concernant le télétravail se sont assouplies, on trouve davantage de télétravailleurs chez les personnes disposant d'une résidence secondaire. Le télétravail nourrit aussi le **rêve d'acquérir une maison secondaire**, permettant des formes renouvelées de bi-résidentialité. Cette différence ne s'explique pas seulement par le niveau de revenu, plus élevé, des personnes dont l'activité se prête au télétravail. Même parmi les cadres – la catégorie socio-professionnelle la plus concernée par le télétravail – on trouve davantage de télétravailleurs parmi les personnes ayant une résidence secondaire (35 % contre 19 %).⁵

La typologie du logement idéal a par ailleurs évolué vers davantage de confort en période longue, et les enjeux environnementaux ne se traduisent pas (encore) dans l'évolution récente des comportements ou préférences déclarées. Ainsi, la surface disponible par personne est passée de 23m² en 1970 à 40m² en 2017⁶. La désirabilité des maisons individuelles, dont les pavillons sont la forme la plus emblématique, reste très élevée en dépit de leur fort impact environnemental. Ainsi, en mai 2021, plus d'un tiers des Français optent pour l'image d'un pavillon parmi quatre idéaux de logements proposés. Cette part est même en légère croissance par rapport à l'immédiat avant-crise sanitaire⁷.

Quant aux territoires de destination, dès les premiers mois de la crise sanitaire, de nombreux articles de presse ont relayé l'idée d'un exode urbain comme nouvelle tendance née de l'expérience des confinements. Un programme de recherche commandé par le Réseau Rural Français et soutenu par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) a permis de nuancer cette image à plusieurs titres. L'existence d'un exode urbain massif et en rupture avec les tendances passées est globalement mise en question par ces travaux.

L'un des premiers résultats de ces travaux, publiés le 17 février 2023, est de relativiser l'idée d'une rupture majeure dans les aspirations à la mobilité des Français. En particulier, le volet quantitatif de cette étude a analysé les évolutions des recherches effectuées sur la plateforme leboncoin.fr, et a permis de mettre en évidence la très forte stabilité de ces recherches. Le réseau liant la localisation des internautes et celle des biens qu'ils

regardent est en effet très similaire avant la pandémie (en 2019), pendant (en 2020) et après (en 2021). Il est en particulier dominé par les liens entre grandes métropoles. Ces travaux mettent également en évidence le **renforcement des dynamiques de périurbanisation** et le **maintien de l'attractivité des littoraux**, deux tendances **pré-existantes** à la crise.

Ils montrent que si des flux existent des zones urbaines vers les zones rurales, ils restent minoritaires et n'ont que peu augmenté à la faveur de la pandémie. Par ailleurs, ils peuvent aussi et surtout s'interpréter comme un prolongement des mouvements des zones tendues vers des espaces moins tendus (et donc généralement plus abordables).

Mobilités résidentielles des seniors, opportunités et enjeux d'aménagement

Les seniors et retraités ont des comportements résidentiels spécifiques

Les travaux sur l'exode urbain relativisent également le « profil-type » des cadres urbains en télétravail comme candidats à une éventuelle mobilité de l'urbain vers le rural. Si le télétravail offre de nouvelles possibilités d'organisation géographique et temporelle pour les ménages concernés, il ne suffit pas à expliquer ces mobilités. D'une part, pour permettre un réel éloignement des zones d'emploi, il faut en outre qu'il soit suffisamment fréquent pour ne pas se traduire par un allongement significatif des temps de transport en cas de relocalisation. Or, en mars 2022, près des deux tiers ne le pratiquent qu'un ou deux jours par semaine (63 %). D'autre part, pour les ménages constitués de deux actifs, ou les ménages avec enfants, les arbitrages sur le choix de la localisation peuvent être plus complexes et faire intervenir les contraintes professionnelles du conjoint, les contraintes scolaires des enfants, etc. Ces éléments expliquent pourquoi on trouve d'autres profils parmi les personnes ayant réalisé une mobilité de l'urbain vers le rural. En particulier, **les personnes préparant leur retraite ou jeunes retraités se distinguent comme l'un des profils importants**.

Les seniors sont également **plus nombreux parmi les propriétaires de résidences secondaires**. Ainsi, d'après une étude menée en 2017⁹, environ la moitié des propriétaires de résidences secondaires ont plus de 60 ans (alors que cette classe d'âge ne représente qu'un tiers de la population). Près de la moitié n'a pas ou plus d'activité professionnelle, avec 43 % de retraités

⁵ Source : Enquêtes Conditions de vie et aspirations, CRÉDOC, mai 2021.

⁶ Source INSEE, enquête logement

⁷ Source : Enquête Conditions de Vie et Aspirations des Français, CREDOC. 36 % des répondants choisissent le pavillon en mai 2021, contre 30 % en janvier 2020. Les autres images proposées représentent une cabane en forêt, une bastide, un loft.

⁸ Exode urbain : un mythe, des réalités. Présentation des résultats. Hélène Millet, Nicolas Maisetti,

Eva Simon, sur la base des travaux originaux des trois équipes de recherche : Marianne Blehaut, Marie Breuille, Anaïs Collet, Alexandre Coulondre, Aurelie Delage, Camille Grivault, Julie Le Gallo, Olivier Lison, Max Rousseau. Lien : https://popsu.archi.fr/sites/default/files/2023-02/DP_EXO-DEURBAIN_0.pdf

⁹ CRÉDOC, Atout France, Etude sur les résidences secondaires, 2017 (1092 réponses de propriétaires de résidences secondaires situées en France)



stock.adobe.com © shurkin_son

parmi les propriétaires de résidences secondaires. Ces résultats reflètent des effets de cycle de vie également documentés pour l'acquisition de la résidence principale : la probabilité d'être propriétaire de son logement augmente nettement avec l'âge. Elle peut également être le résultat d'un projet autour du passage à la retraite, en anticipation d'un temps libre plus important ou pour faire davantage coïncider aspirations et lieux de résidence – même temporaires.

Enfin, si les ruptures biographiques associées au début du cycle de vie peuvent être moteur de mobilité, celles pouvant survenir plus tardivement ne sont pas pour autant à négliger. Ainsi en 2022, le passage à la retraite d'un membre du foyer multiplie par deux la probabilité d'avoir déménagé au cours de l'année écoulée¹⁰. Or, la probabilité de mobilité ultérieure est particulièrement faible, les personnes les plus âgées étant les moins mobiles. 1 futur retraité sur 3 et 1 retraité sur 4 déclarent un souhait de mobilité. 20% des futurs retraités contre 10% des retraités évoquent l'opportunité de changer de région ou de département à l'occasion du passage en retraite¹¹.

Opportunités et enjeux d'aménagement liés à l'arrivée de séniors dans un territoire

Les personnes âgées constituent indéniablement une **richesse et un vivier d'opportunités pour leurs territoires de résidence ou de villégiature**, tant sur le plan économique que social. En 2019, le **niveau de vie médian** des personnes âgées de 50 à 74 ans est par exemple **plus élevé** que celui de l'ensemble de la population¹². Ils sont également plus nombreux à **s'impliquer dans le monde associatif** : au printemps 2022, les personnes de 65 ans ou plus sont ainsi 14 % à déclarer être membre ou soutenir une association sportive ou culturelle, contre 11 % en moyenne dans la population Française¹³. Pourtant, leur arrivée dans un

territoire est également porteuse d'enjeux importants liés à leur vieillissement futur. Pour répondre durablement à leurs besoins, les territoires doivent être en mesure d'adapter leur offre de services (santé, services à la personne, accès aux droits, numérique...) et leur aménagement (mobiliers urbains adaptés, sécurisation de la circulation piétonne, mais aussi nouveaux modes d'habitat permettant le maintien à domicile...).

Ce **besoin d'adaptation des territoires au vieillissement** est d'autant plus important que les conditions pour une adaptation individuelle ne sont pas toujours réunies. Selon le dernier baromètre CRÉDOC-CTIP (2021), seuls 29% des salariés se sentent concernés, à titre personnel, par le risque de dépendance. Interrogés par le CRÉDOC pour la Caisse nationale d'assurance vieillesse en 2016, les Français associent massivement l'idée de « bien vieillir » à la possibilité de rester à domicile le plus longtemps possible (32%). Pour les plus concernés, les retraités (32%) et les futurs retraités (28%), bien vieillir, c'est effectivement **rester à domicile le plus longtemps possible**. Et pour cela, quasiment une personne sur deux parmi les retraités et futurs retraités considère qu'il est nécessaire d'avoir un logement adapté à l'avancée en âge¹⁴. De fait, selon les données de la DREES, les personnes âgées quittent de plus en plus tardivement leur domicile. A la fin de l'année 2015, l'entrée en structure d'accueil pour personnes âgées se fait en moyenne à l'âge de 85 ans et 9 mois, contre 85 ans en 2011¹⁵.

Les conditions pour une adaptation individuelle ne sont pourtant pas toujours réunies, renforçant ainsi le besoin d'adaptation des territoires. Le parc de logement actuel est ainsi loin d'être adapté au vieillissement et à la fin de vie à domicile : selon une enquête réalisée par l'Observatoire Régional de Santé (ORS), en France « **seuls 6% des logements seraient adaptés à la perte d'autonomie** »¹⁶. En population générale, seulement 17% de la population lie le « bien vieillir » au fait de disposer d'un logement adapté à sa situation. La **difficulté à se projeter dans sa propre vieillesse**, ou à aborder ce point avec ses proches âgés, conduisent les ménages à retarder le plus possible les questions d'adaptation du logement pour s'en préoccuper souvent trop tard (par exemple, après la survenue d'un accident réduisant fortement la mobilité). Seule une courte majorité de Français montrent ainsi une vraie appétence à l'adaptation du logement aux personnes à mobilité réduite. 55% des Français seraient intéressés par un tel logement (derrière par exemple l'axe de la numérisation), un intérêt exprimé par différentes tranches d'âges

¹⁰ En tenant compte de l'âge, du niveau de diplôme, du statut d'emploi, de la composition du ménage, du statut de logement et d'autres ruptures biographiques. Source : CRÉDOC, à partir des données de l'enquête Conditions de Vie et Aspirations des Français financées par Action Logement.

¹¹ Source : Etude CREDOC pour la CNAV, 2023 (à paraître). Retraités et futurs retraités également fait une demande de liquidation de retraite, bases CNAV.

¹² Source : Insee-DGFiP-Chaf-Chav-CCMSA, enquêtes Revenus fiscaux et sociaux 2014 à 2019

¹³ Source : CRÉDOC, enquête Tendances de Consommation. Enquête réalisée en ligne auprès d'un échantillon de 2000 Français représentatifs de la population Française (méthode des quotas).

¹⁴ Rapport d'étude Crédoc pour la Cnav, à paraître.

¹⁵ Source : Étude et Résultats, N°1237, juillet 2022.

¹⁶ Caroline Laborde, Caroline Grudzien, 2016, « Vieillir chez soi. Enjeux de santé dans l'adaptation des logements », ORS Ile-de-France, Synthèse de l'étude, juin 2016

¹⁷ Source : CREDOC, 2018, Les processus d'entrée en structure d'accueil pour personnes âgées vu par leurs proches, lien.

¹⁸ En particulier, la publication de l'ouvrage Les Fossoyeurs (Victor Castanet) a entraîné un regain du débat public autour des conditions de vie dans les EHPAD. La pandémie de Covid-19 avait par ailleurs déjà mis en lumière les difficultés de ces établissements en termes de recrutement, et de qualité du lien social pour les résidents.

(51% des moins de 40 ans notamment), selon l'enquête Conditions de vie et aspirations de mai 2021.

Les **structures d'accueil** pour personnes âgées dépendantes souffrent par ailleurs d'une image particulièrement **négative**¹⁷, vraisemblablement renforcée par les cas de maltraitance médiatisés par l'affaire Orpéa¹⁸. Si l'entrée en structure d'accueil est vue comme une manière de soulager ses proches, elle signifie aussi perdre son autonomie de choix (80 % des Français sont plutôt d'accord avec cette affirmation), voir ses proches dans de moins bonnes conditions (70 %) ou se mettre en retrait de la société (62 %). Et ces évocations négatives sont encore plus présentes chez les plus âgés. Pour les territoires accueillant des personnes âgées, imaginer et mettre en œuvre des politiques de logement adaptées (et possiblement innovantes pour dépasser la dichotomie entre EHPAD subi et maintien à domicile pas toujours adapté) est donc un enjeu particulièrement fort.

Quels enjeux de vieillissement selon les territoires ?

Pour comprendre le degré d'importance de ces enjeux, nous proposons une **analyse des soldes migratoires globaux** introduite dans la première partie de cette note, **en regard du solde migratoire des séniors**. **Par séniors**, nous entendons ici les personnes âgées de 55 à 64 ans, soit une tranche d'âge correspondant à la fin de carrière ou au début de la retraite.

Globalement, **74 départements** sur les cent considérés (hors Mayotte) **ont un solde migratoire positif pour la tranche d'âge séniors**. Les séniors sont donc plus nombreux à arriver sur ces territoires qu'à les quitter. (Figure 3).

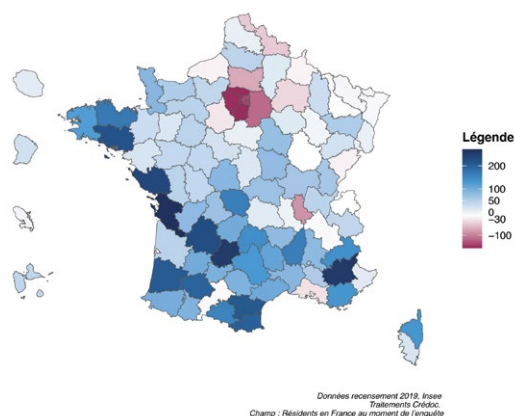


Figure 3 : solde migratoire des 55-64 ans en 2019 (pour 10 000 habitants de cette classe d'âge).
Source : Recensement de Population. Calculs réalisés par le CRÉDOC.

Cette répartition des soldes migratoires positifs et négatifs pour cette tranche d'âge diffère de celle observée pour la population générale.

Certains constats généraux sont communs aux soldes migratoires globaux et des séniors : l'attractivité des départements littoraux, et de la moitié sud-est de la métropole, est également présente.

Les départements qui ont le solde migratoire le plus négatif pour les séniors sont les départements franciliens, alors que cet effet est nettement moins marqué pour la population générale. L'Île-de-France bénéficie en effet d'une attractivité spécifique pour les actifs en raison de la forte concentration d'activité économique dans ce territoire, mais le coût du logement y étant cependant élevé, cela peut motiver en partie des départs concomitants à la fin de l'activité professionnelle.

A l'inverse, plusieurs départements du nord-est de la France métropolitaine présentent des soldes migratoires particulièrement déficitaires en population générale et nettement plus élevés pour les séniors. C'est en particulier le cas de la Haute-Marne, département dont le solde migratoire global est le plus faible en France, avec une diminution de 59 personnes pour 10 000 habitants. Ce solde n'est que de -1 pour les séniors. Dans cette configuration, les personnes en âge de travailler ou plus jeunes sont nettement plus nombreuses à quitter le territoire que les séniors.

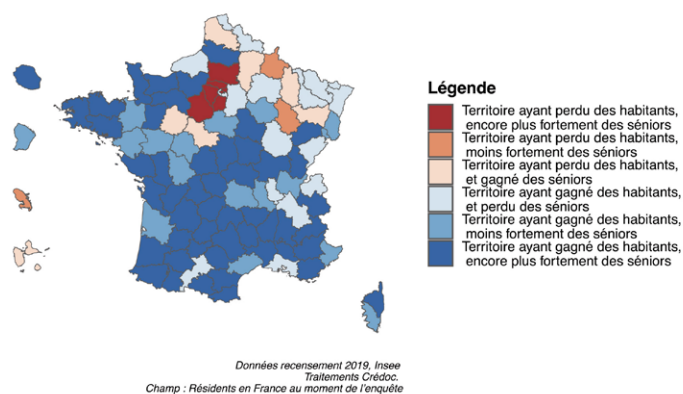


Figure 4 : Enjeux liés au solde migratoire : 6 types de départements. Comparaison du solde migratoire global et du solde migratoire pour les 55-64 ans. Source : Recensement de Population. Calculs réalisés par le CRÉDOC.

Globalement, 59 départements ont un solde migratoire de personnes séniors plus élevé que leur solde migratoire total. Cela signifie que ces territoires gagnent plus (ou perdent moins) de personnes âgées que d'habitants tous âges confondus. On peut identifier six types de départements, chacun associés à des enjeux migratoires spécifiques :

- › Sept départements, surtout localisés dans le Bassin parisien, ont un solde migratoire global négatif, et un solde migratoire encore plus déficitaire pour les séniors.

¹⁹ En 2019, l'âge moyen de départ à la retraite s'élève à 62 ans et 2 mois. Source : DREES. <https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/sites/default/files/2021-05/Fiche%2015%20-%20L%2E2%80%99%20C3%A2ge%20moyen%20de%20d%C3%A9part%20-%20C3%A0%20la%20retraite%20et%20son%20-%20C3%A9volution.pdf>

Ils perdent des habitants, et perdent encore plus fortement des habitants seniors. Il s'agit de l'Eure-et-Loir, l'Oise, Paris, les Yvelines, l'Essonne, la Seine-Saint-Denis et le Val d'Oise.

› La Haute-Marne, les Ardennes et la Martinique perdent également des habitants et des seniors, mais moins fortement pour ces derniers que pour l'ensemble de la population.

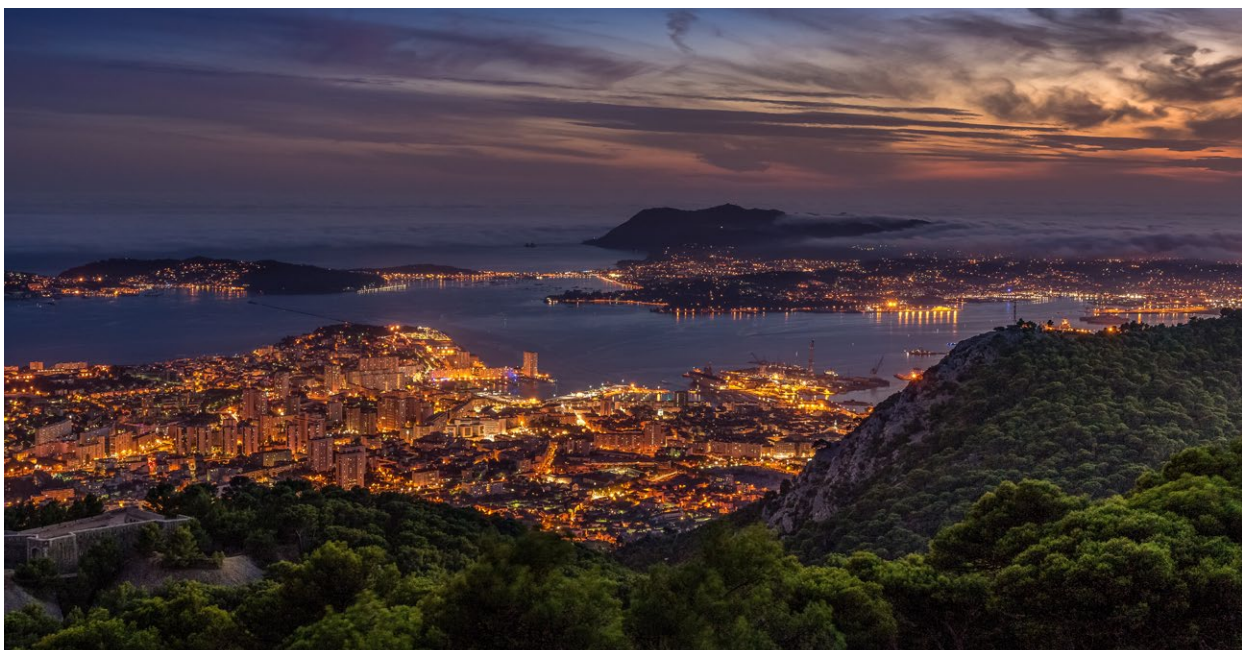
› Sept départements perdent globalement des habitants tout en gagnant des seniors : l'Aisne, le Loir-et-Cher, la Meuse, le Pas-de-Calais, la Sarthe, les Vosges et la Guadeloupe.

› A l'inverse, 16 ont un solde migratoire global positif et gagnent donc des habitants, mais perdent des seniors. En Île-de-France, le Val de Marne, les Hauts de Seine et la Seine-et-Marne sont concernés. Dans le reste du pays, c'est majoritairement le cas de départements du nord ou de l'est de la France métropolitaine (tels que le Nord, le Bas-Rhin, la Moselle, la Haute-Savoie ou encore les Bouches-du-Rhône).

› 18 ont des soldes migratoires globaux positifs, mais gagnent moins de seniors que d'autres classes d'âge. C'est par exemple le cas de l'Ain ou de la Gironde, dont les soldes globaux sont environ deux fois plus élevés que le solde pour les seniors.

› Enfin, près de la moitié des départements ont un solde migratoire pour les seniors plus élevé que leur solde migratoire global, déjà positif. Ces territoires font donc face à un double enjeu d'adaptation, pour répondre aux besoins d'une population croissante et anticiper la probable accélération du vieillissement. Ils sont notamment localisés dans le centre de la France métropolitaine (par exemple, Haute-Vienne, Indre, Creuse), ainsi que dans l'ouest (par exemple, Côtes d'Armor, Finistère, Charente-Maritime) et le sud (par exemple, Tarn, Var, Pyrénées-Atlantiques).

Sous l'angle non plus des départements mais des **types de communes**, on constate **que les grands centres urbains ont en moyenne un solde migratoire négatif de populations senior** (-25 pour 10 000 dans les communes-centre de la grille en catégories d'aire d'attraction des villes), alors que leur solde migratoire global est positif (12 pour 10 000). Les communes de la couronne ou hors attraction des villes présentent un tableau inverse. Pour les communes de la couronne, l'écart entre le solde migratoire global et celui des seniors est en moyenne modéré (4 pour 10 000). Pour les communes hors attraction des villes, soit les communes les plus rurales, le solde migratoire des seniors est près de trois fois plus élevé que le solde migratoire global (180 contre 52 pour 10 000). Au sein des départements, **c'est donc principalement dans les territoires les plus ruraux que l'enjeu de l'adaptation au vieillissement est le plus fort.**





Conclusion

Loin des hypothèses de bouleversement radical du marché du logement à la faveur de la pandémie de Covid-19, la comparaison des mobilités résidentielles avant et après la crise sanitaire met en lumière une grande stabilité des tendances pré-existantes. La péri-urbanisation et la littoralisation restent d'actualité en France métropolitaine et les profils des personnes mobiles sont très similaires. Dans ce contexte, une des tendances de fond à approfondir est le vieillissement de la population, qui pose d'importants enjeux en termes d'adaptation du parc. Nous mettons en évidence les dynamiques des mobilités résidentielles tardives, bien différentes de celles de la population globale. A l'échelle des départements, on peut identifier différents profils territoriaux selon l'intensité des mobilités des plus séniors au regard des mobilités globales. Globalement, plus de la moitié des départements gagnent plus de séniors que d'habitants tous âges confondus. A l'échelle des communes, ces arrivées concernent plus souvent les territoires ruraux.

Pour les territoires concernés par une arrivée plus importante de personnes séniors, ces mobilités présentent d'indéniables opportunités sur le plan économique et social. Elles sont également porteuses d'enjeux majeurs pour assurer une bonne qualité de vie dans la durée à ces personnes. D'une part, le développement économique de services répondant aux besoins des séniors repose sur la capacité de ces territoires à rester attractifs y compris pour les autres classes d'âge, afin de permettre à la population active de souhaiter s'y établir ou de s'y rendre. Pour cela, la présence d'autres services y est indispensable (mobilité pendulaire, garde d'enfants, etc.). D'autre part, elle nécessite de repenser l'espace public pour l'adapter aux besoins d'une population âgée. Enfin, elle suppose la mise en œuvre de politiques ambitieuses pour l'adaptation du parc de logements aux besoins du vieillissement, dans un contexte où le maintien à domicile reste perçu comme une option plus satisfaisante par les personnes concernées.

Le CRÉDOC

Le CRÉDOC, Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie, est un organisme d'études et de recherche au service des acteurs de la vie économique et sociale. Depuis sa création, il y a maintenant 70 ans, le CRÉDOC analyse et anticipe le comportement des individus dans leurs multiples dimensions : citoyens, consommateurs, salariés,...

Le CRÉDOC développe des outils méthodologiques qui intègrent les acquis les plus récents de la recherche et qui garantissent la qualité de ses travaux d'études avec un spectre très large de méthodes allant de l'analyse prédictive sur des données massives, à l'interrogation qualitative en profondeur, en passant par la réalisation d'enquêtes. Cela lui permet de produire des analyses synthétiques sur la société française qui sont rendues publiques et participent au débat national.

Le CRÉDOC a mis en place depuis 1978 un dispositif permanent d'enquêtes sur les Conditions de vie et aspirations des Français. Cette enquête réalisée est auprès d'un échantillon représentatif de la population française, avec trois vagues par an depuis 2020 en janvier, mai et septembre (deux vagues par an auparavant).

L'échantillon est interrogé depuis 2015 par questionnaire auto-administré en ligne sur système CAWI (Computer Assisted Web Interview) auprès des membres d'un panel en ligne. A chaque vague d'enquête, un échantillon renouvelé de 3400 personnes âgées de 15 ans et plus résidant en France (France métropolitaine, Corse et DROM) est constitué selon la méthode des quotas. Ces quotas (région, taille d'agglomération, âge, sexe, habitat individuel ou collectif et PCS) sont calculés d'après le dernier recensement général de la population. La durée médiane du questionnaire est entre 50 minutes et une heure selon les vagues. Afin d'assurer la représentativité par rapport à la population nationale, un redressement final est effectué en fonction des critères suivants : variable croisée sexe x âge, région, taille d'agglomération, PCS de la personne interrogée, logement individuel ou collectif ainsi qu'une variable croisée âge x niveau de diplôme.

Pour en savoir plus :

www.credoc.fr

CRÉDOC



**Ensemble,
faisons grandir
la France**

caissedesdepots.fr