



**Etude réalisée pour  
le Salon de l'Immobilier de la Porte Maillot.  
( 31 mars au 3 avril 2005 )**

**LES FRANÇAIS ET LE LOGEMENT :  
BOULEVERSEMENTS DE LA DEMOGRAPHIE  
ET DE LA FAMILLE.  
QUELS CHOIX RESIDENTIELS POUR DEMAIN ?**

**C.R.E.T.E.I.L.**  
**Institut d'Urbanisme de Paris – Université Paris 12**  
*(Jean-Claude Driant- Ferial Drosso- Cécile Vignal )*

Contact Presse : Galivel & Associés - Tél. 01 41 05 02 02  
2, rue Kléber 92309 Levallois Perret Cedex - Fax : 01 41 05 02 03  
[www.galivel.com](http://www.galivel.com) - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

## SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
TURBULENCES FAMILIALES, TURBULENCES RESIDENTIELLES	4
LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION : LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES	13
VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET MARCHÉ DU LOGEMENT	17
« À L'AUTRE BOUT DU CYCLE DE VIE » : LES ÉTUDIANTS	26
LA NOUVELLE DONNE DES RESIDENCES SECONDAIRES : DOUBLE RESIDENCE ET PIED-A-TERRE URBAIN	29
LA MOBILITÉ RESIDENTIELLE : TENDANCES GÉNÉRALES ET INFLUENCE DES MOBILITÉS PROFESSIONNELLES	37
LA « VILLE SANS BORNES » ? POURSUITE DE L'URBANISATION PÉRIPHÉRIQUE, ATTRAIT DE LA CAMPAGNE ET « RETOUR » AUX CENTRES.	45

# LES FRANÇAIS ET LE LOGEMENT :

## **BOULEVERSEMENTS DE LA DEMOGRAPHIE ET DE LA FAMILLE. QUELS CHOIX RESIDENTIELS POUR DEMAIN ?**

La France<sup>1</sup>, comme l'ensemble des pays occidentaux, connaît depuis quarante ans des changements démographiques inédits et imprévus. On les analysera au moyen de trois fils conducteurs qui, au demeurant, se recoupent souvent : les bouleversements de la famille, le « vieillissement de la population » et les choix résidentiels. Ces changements se lisent à travers le logement et ont des incidences importantes et multifformes sur les marchés immobiliers.

Pourquoi traiter des bouleversements de la famille ? Parce que ce sont ces bouleversements qui provoquent ce qu'il est convenu d'appeler l'éclatement des ménages, expression quelque peu catastrophiste et très marquée par les représentations que l'on a de la famille. Cela dit, quelle que soit l'expression utilisée, on assiste bien à un phénomène à trois facettes : un accroissement du nombre des ménages plus important que l'accroissement de la population, une réduction de la taille des ménages, une diversification des types de ménages. Tout cela se traduit par une pression forte sur le marché immobilier et une diversification des besoins. En outre, certains ménages issus de ces bouleversements connaissent des difficultés dues à leur vulnérabilité sociale et économique (familles monoparentales) ; et/ou à une politique du logement qui, en France, est calée sur le modèle de la famille stable avec deux, voire trois enfants, et un salaire (familles monoparentales, personnes « vivant seules ») ; à des configurations qui ne correspondent pas au logement standard (familles recomposées).

Quant au « vieillissement de la population », ses incidences sur les questions de logement et de marché immobilier sont fortes dans la mesure où, dans leur écrasante majorité, les personnes âgées vivent hors institution, dans ce que l'Insee appelle des « logements ordinaires ». C'est ce qu'elles souhaitent (toutes les enquêtes le montrent) et cela est rendu possible par la politique de « maintien à domicile ». Du coup, traiter du « vieillissement de la population », c'est s'intéresser à la contribution des personnes âgées au marché immobilier, à leur patrimoine immobilier, à l'offre immobilière pour la retraite, aux résidences secondaires et au pied-à-terre urbain (les retraités passant plusieurs mois de l'année hors de leur résidence principale). C'est aussi se demander dans quelle mesure les retraités participent de certains mouvements de population (retour aux centres, choix de certaines régions).

Il sera question ici des relations qu'entretiennent ces deux tendances sociales et démographiques avec les choix résidentiels des ménages. Nous faisons l'hypothèse que nous vivons d'importants bouleversements des grandes catégories qui guident depuis les trente glorieuses l'attitude des acteurs du marché et des politiques du logement : les ménages et leurs besoins, la répartition entre résidences principales et secondaires, la périurbanisation, le clivage urbain/rural, etc. Nous tenterons d'expliquer ces changements et de les illustrer en envisageant leurs principales implications pour l'avenir.

---

<sup>1</sup> Les chiffres et analyses que nous donnons dans ce document ne concernent que la France métropolitaine.

## TURBULENCES FAMILIALES, TURBULENCES RESIDENTIELLES

On n'évoquera pas ici tous ces indicateurs démographiques qui subitement « se sont mis au rouge » au milieu des années soixante et ont pu faire croire que la famille se mourait. On se cantonnera aux phénomènes qui ont des incidences sur le logement.

Aujourd'hui, avec près de quarante ans de recul, la persistance de phénomènes démographiques que l'on croyait passagers et leur diffusion dans l'ensemble des pays occidentaux, l'analyse des mutations de la famille est plus subtile et... plus difficile. Il faut tenir ensemble des paradoxes : des indicateurs qui vont dans le sens d'un éclatement de la famille et d'autres au contraire qui en démontrent la vigueur. En fait, on n'assiste pas tant à l'éclatement des familles qu'à celui des ménages, pas tant à l'éclatement du couple parental qu'à celui du couple conjugal. Les familles ne sont pas mortes, tout au plus peut-on dire qu'elles ont changé de physionomie et surtout de centre de gravité : ce qui la structure désormais, c'est moins le couple que la lignée. En France on constate que la part des femmes sans enfants ne cesse de diminuer (ce qui n'est pas le cas dans tous les pays européens).

### 1. LES PERSONNES « VIVANT SEULES » OU « MENAGES D'UNE PERSONNE »

Quelques données sur ces ménages emblématiques de la crise de la famille et dont l'augmentation constitue sans doute le phénomène le plus spectaculaire de ces dernières années.

- Il y avait au dernier recensement général de la population (1999) 7,4 millions de personnes vivant seules, soit 12,6 % de la population.
- Toujours en 1999, il y avait 7 380 109 ménages d'une personne, soit 31 % de l'ensemble des ménages.
- Entre 1962 et 1999, ces ménages ont augmenté de 158 % quand l'ensemble des ménages a crû de 63 %.
- Les perspectives de l'Insee tablent sur la poursuite du phénomène : la proportion de personnes seules s'élèverait à 17 % en 2030.
- La proportion de personnes seules augmente avec la taille des communes pour culminer à Paris *intra muros* où 53 % des ménages sont constitués d'une personne seule. Un peu moins de la moitié des personnes seules vivent dans les centres-villes des pôles urbains. C'est un des facteurs qui expliquent que l'on puisse parler à propos de la répartition spatiale des ménages de ségrégation démographique.
- 40,3 % de ces ménages ont pour personne de référence un homme.
- Les femmes qui vivent seules appartiennent à des catégories sociales élevées (21 % pour les femmes cadres contre 9 % pour les ouvrières). En revanche, chez les hommes vivant seuls les différences entre catégories sociales sont moins marquées.
- Traditionnellement, la population des personnes seules se répartissait en deux groupes très typés : les hommes jeunes ou relativement jeunes et les femmes âgées. Aujourd'hui, quelque chose de cette structure subsiste puisque sur l'ensemble des hommes qui appartiennent à la catégorie, près de 50 % ont moins de 50 ans et que sur l'ensemble des femmes, près de 60 % ont plus de 60 ans. Mais de plus, la probabilité d'appartenir à un tel ménage existe tout au long du cycle de vie ; vivre seul est un état que l'on connaît à plusieurs reprises au cours de son existence ; il concerne hommes et femmes même si les premiers refont plus fréquemment leur vie de couple que les secondes.

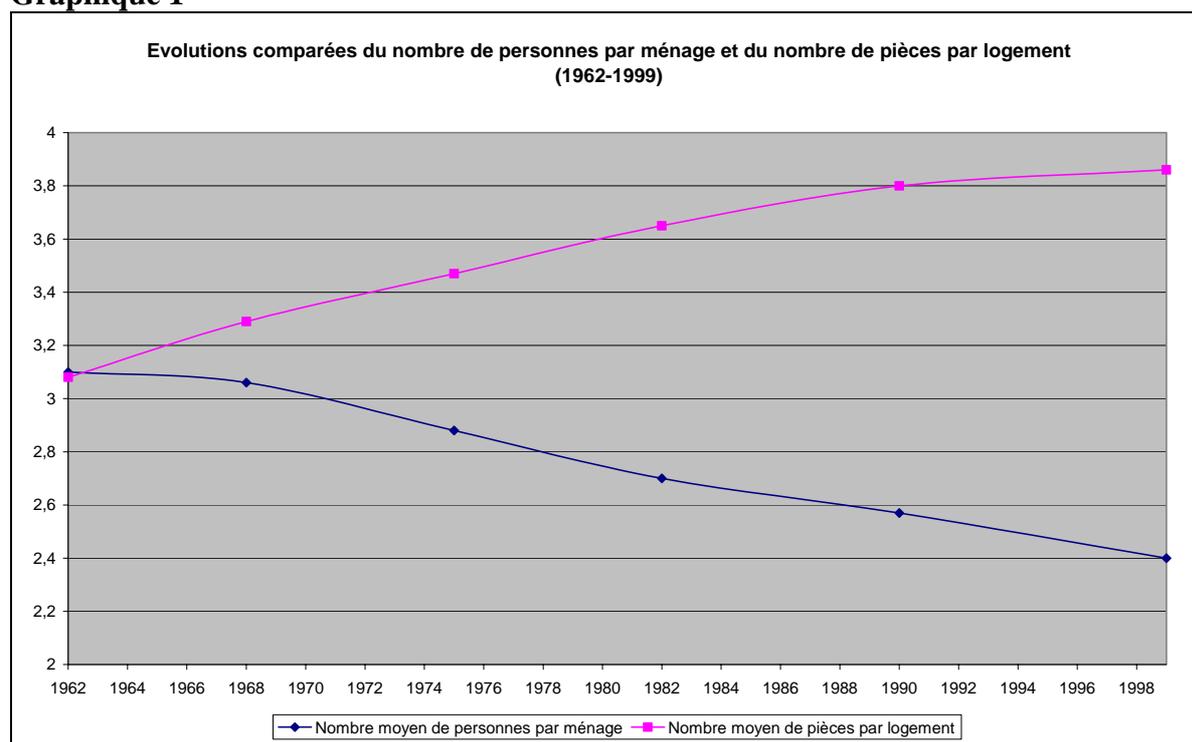
- Autrement dit, aujourd'hui, dans toutes les tranches d'âge, l'alternative au mariage n'est plus la cohabitation hors mariage. L'alternative est de plus en plus fréquemment la « vie seul » pour autant que cette expression ait du sens.
- Elle a un sens statistique puisqu'elle correspond à la définition du ménage pour l'Insee, à savoir, l'ensemble des occupants d'une même résidence principale quels que soient les liens qui les unissent.

On voit donc bien en quoi cette catégorie statistique ne reflète pas la réalité des modes de vie : en font partie des gens qui se sentent en couple mais qui ne partagent pas le même logement (les Anglo-Saxons parlent de *Living Apart Together*), des parents séparés recevant leurs enfants régulièrement et pour des périodes assez longues, des grands-parents recevant leurs petits-enfants, des jeunes en phase de pré-cohabitation etc. En somme, le concept de « ménage-logement » qui a été très utile lorsqu'il a été définitivement consolidé pour le recensement de 1954 (il correspondait parfaitement à sa fonction d'aide à l'évaluation des besoins en logements) est en train de devenir caduque.

Quelles sont les conséquences de l'accroissement des ménages d'une personne en termes de logement ?

Cet accroissement change la donne sur deux points. Il accroît la pression sur le marché du logement puisqu'il implique une augmentation du nombre de ménages. Il instaure une pression qui rompt avec la demande qui paraissait devoir recouvrir toutes les autres, celle des familles pour des maisons individuelles, en accession à la propriété, demande entraînant presque obligatoirement un éloignement des centres et des premières couronnes. Les personnes vivant seules, comme d'autres catégories de population naguère considérées atypiques privilégient au contraire des localisations centrales et donc le collectif et la location. Nous y reviendrons.

### Graphique 1



Source : Insee, recensements généraux de la population

En revanche, qui dit petits ménages ne dit pas petits logements. En effet, les personnes qui vivent seules, comme les autres, ont vu leurs exigences en matière de logement croître et si on met en relation ces deux indicateurs que sont la taille des ménages et la taille des logements, on constate que depuis 1962 la seconde augmente quand la première diminue (graphique 1). Par ailleurs, on l'a vu, vivre seul statistiquement ne signifie pas vivre seul effectivement. On comprend ainsi la crise qui affecte les studios.

## 2. UNIONS ET DESUNIONS

### Mariages

Le nombre de mariages n'a pas arrêté de baisser depuis près de quarante ans (348 000 en 1964 ; 273 000 en 2003). La cohabitation hors mariage pour intense qu'elle soit (elle concerne 2,5 millions de couples) n'a pas compensé cette baisse. Par ailleurs, un couple de fait n'équivaut pas à un couple de droit. Le mariage induit des comportements spécifiques : davantage de mobilité au moment de la mise en couple, davantage d'enfants, des unions moins fragiles, davantage de maisons individuelles, propension plus grande à la propriété, etc. Du moins, pour l'instant. Rien ne prouve que la situation perdurera : dans la mesure où aujourd'hui 90 % des mariages sont précédés d'une longue période de cohabitation hors mariage on peut se demander si les couples mariés et les couples non mariés ne finiront pas par avoir les mêmes comportements.

### Divorces et séparations

On est passé en France de 32 250 divorces en 1964 à 112 631 divorces en 2001. Ces chiffres ne comprennent pas les séparations de couples non mariés (impossibles à saisir statistiquement) qui, en termes de logement, ont les mêmes effets que les divorces. En revanche, le nombre de ménages monoparentaux en tient compte puisqu'il s'agit d'adultes vivant seuls avec des enfants quelle que soit l'origine de cette situation (veuvage, divorce, séparation ou autres). Au dernier recensement, 1 912 000 ménages entraient dans cette catégorie (soit 8 % de l'ensemble des ménages). Pour ce qui est de l'avenir, on peut table sur le fait qu'après avoir doublé entre la promotion de mariages 1960 (16 %) et celle de 1975 (32 %), la fréquence des divorces augmentera beaucoup moins vite et pourrait ne pas dépasser 38 % dans la promotion 1990.

Cette augmentation des divorces et des séparations induit évidemment une augmentation des ménages et contribue donc à la pression sur le marché du logement.

Et l'après divorce ? Plusieurs situations retiennent l'attention.

- La situation des familles monoparentales (85 % ont des femmes à leur tête). Après les solutions de fortune (recours à la famille et aux amis), elles se tournent prioritairement vers le locatif social ou bien elles y restent si elles y étaient avant la rupture. Le divorce est l'un des cas où la propriété occupante n'est pas protectrice. Comparées aux autres chefs de famille avec enfants à charge, ces femmes exercent beaucoup moins fréquemment une activité professionnelle, sont beaucoup plus sévèrement touchées par le chômage et ont un niveau d'instruction moins élevé. Quand elles travaillent, elles sont obligées de recourir à du temps partiel. On ne s'étonnera donc pas, qu'en France comme dans les autres pays occidentaux, ce sont les familles monoparentales qui sont les plus pauvres. Les femmes chefs de famille monoparentales, ne sont pas les seules à être pénalisées par la rupture.

La vie en couple présente des avantages matériels et pour s'en tenir au logement, on constate que les couples ont en moyenne accès à des appartements plus grands pour un effort financier inférieur à celui d'un célibataire.

- La situation du parent non gardien (on dit aujourd'hui le parent chez qui l'enfant n'a pas sa résidence habituelle). Alors que juristes, psychologues et politiques s'efforcent de préserver l'autorité parentale, voire de sanctionner ceux qui montreraient des carences en la matière, on ne peut que constater les difficultés concrètes qui viennent entraver l'exercice de cette autorité en cas de divorce ou de séparation. La première d'entre elles consistant pour le parent non gardien à ne pas avoir un logement où il puisse accueillir dignement ses enfants. Des études de l'Institut national d'études démographiques montrent que plus de la moitié des enfants de parents divorcés ou séparés (soit 6 % du total des enfants) perdent contact avec le parent non gardien, la mère comme le père ou n'ont que des relations épisodiques avec lui. Des expériences d'hôtels du week-end ont vu le jour pour certains de ces pères en situation de précarité. On peut imaginer que cela intéresse des pères qui, pour des raisons professionnelles ou autres, ne résident plus dans la même ville que leurs enfants. Même si les deux exemples que nous venons de proposer concernent des cas limites, ils ont le mérite de poser une question plus générale.
- La situation, de plus en plus fréquente, des parents pratiquant la garde alternée et dont les choix résidentiels s'organisent autour de l'école de leurs enfants. Le couple parental subsiste en dépit de la rupture et il faut donc à ces parents trouver des domiciles proches.
- La situation des familles dites recomposées. Si l'on s'y intéresse du point de vue du logement on sera plutôt tenté de parler de « familles à géométrie variable » qui se heurtent à une double difficulté : la taille des logements communément mis sur le marché (« Dans un foyer normal ça paraîtrait grand, alors que là finalement c'est trop petit »<sup>2</sup>) et leur configuration. Trouver de grands logements alors qu'on n'en construit plus et surtout des logements modulables, être ensemble sans être les uns sur les autres : cela va sans doute devenir une exigence majeure pour de plus en plus de ménages.

Ainsi, l'augmentation des divorces qui a beaucoup retenu l'attention masque peut-être d'autres phénomènes aussi déterminants : la séparation des couples non mariés et surtout les changements du divorce (facilitation de la procédure, augmentation des divorces par consentement mutuel) qui impriment leur marque sur l'après divorce.

### **3. EVOLUTION DU NOMBRE, DE LA TAILLE ET DU TYPE DES MENAGES**

Comme on le précisait en introduction, le nombre de ménages croît plus vite que la population ce qui se traduit par une réduction de la taille des ménages (voir graphiques 2, 3 et 4)

Selon les projections faites par l'Insee, le nombre de ménages continuerait de croître, mais de moins en moins vite. De plus en plus, l'augmentation du nombre de ménages sera due à la structure de la population, l'effet des décohabitations s'amointrissant. Outre la progression des personnes seules que nous avons déjà évoquée et qui concernera tous les âges, le trait majeur de l'évolution future des ménages sera leur vieillissement.

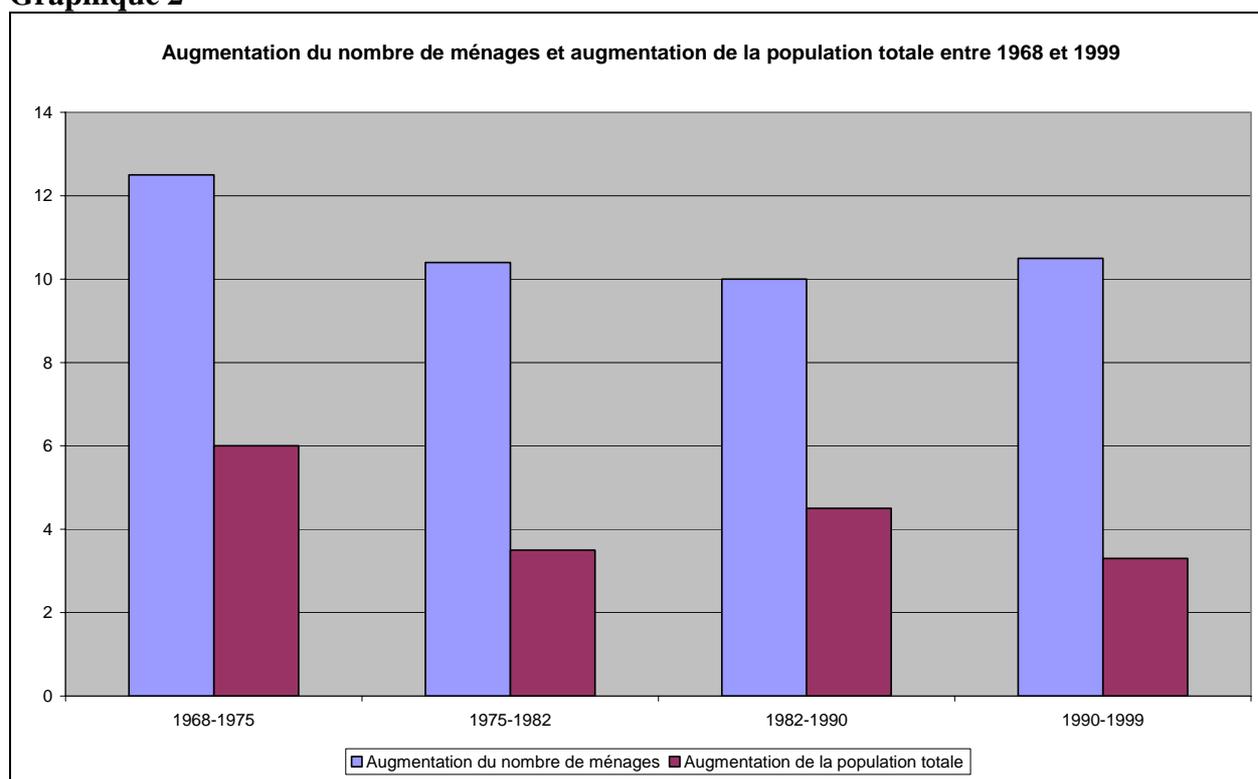
---

<sup>2</sup> Propos d'une femme enquêtée par Claude Martin. « La question de l'espace domestique dans les trajectoires post-divorce » dans *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, textes réunis par Y. Grafmeyer et F. Dansereau, PUL, 1998.

**Tableau 1 : Projections de l'accroissement annuel du nombre de ménages**

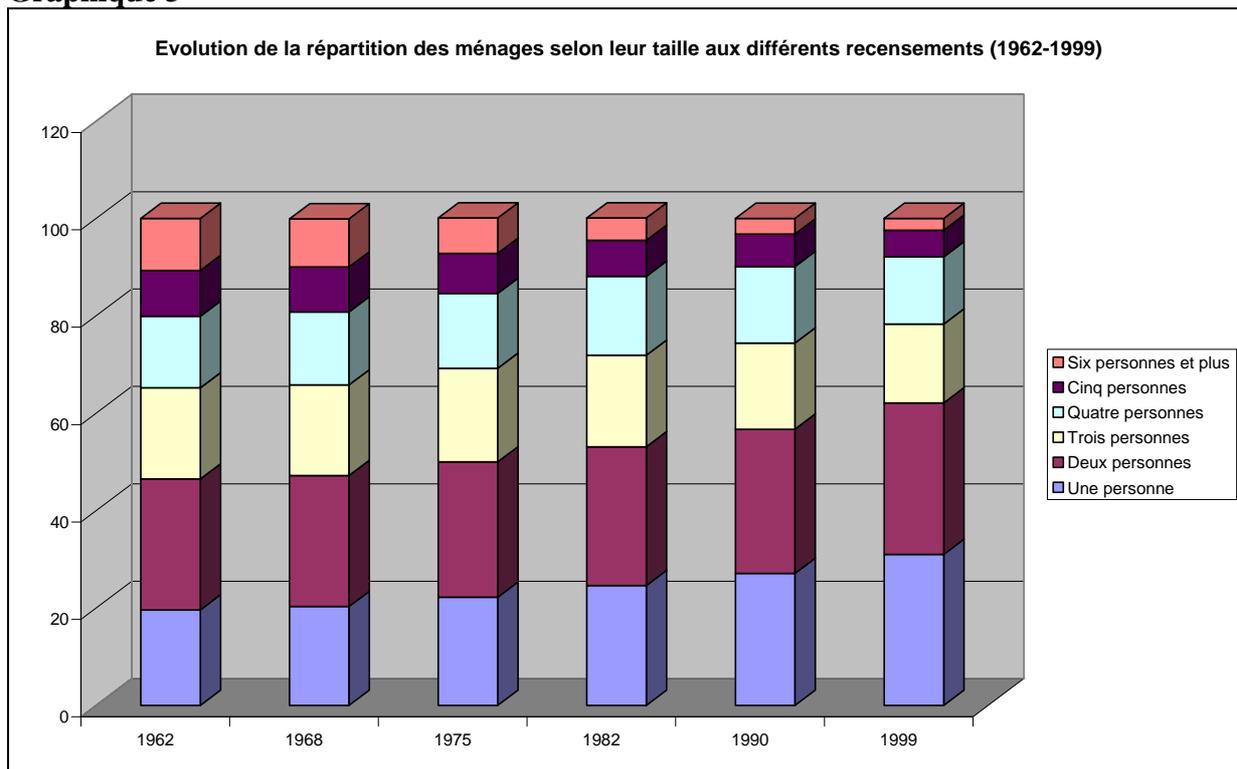
Accroissement	1990-1999	2000-2010	2010-2020	2020-2030	En milliers
					Moyenne 1999-2030
-dû aux déformations de la pyramide des âges	190	185	149	142	159
-dû aux modifications des comportements de cohabitation	62	43	22	10	26
<b>Total</b>	<b>252</b>	<b>228</b>	<b>171</b>	<b>152</b>	<b>185</b>

Source : recensements généraux de la population de 1990 et 1999 et calculs Insee (Alain Jacquot, *Insee lère* n° 875)

**Graphique 2**

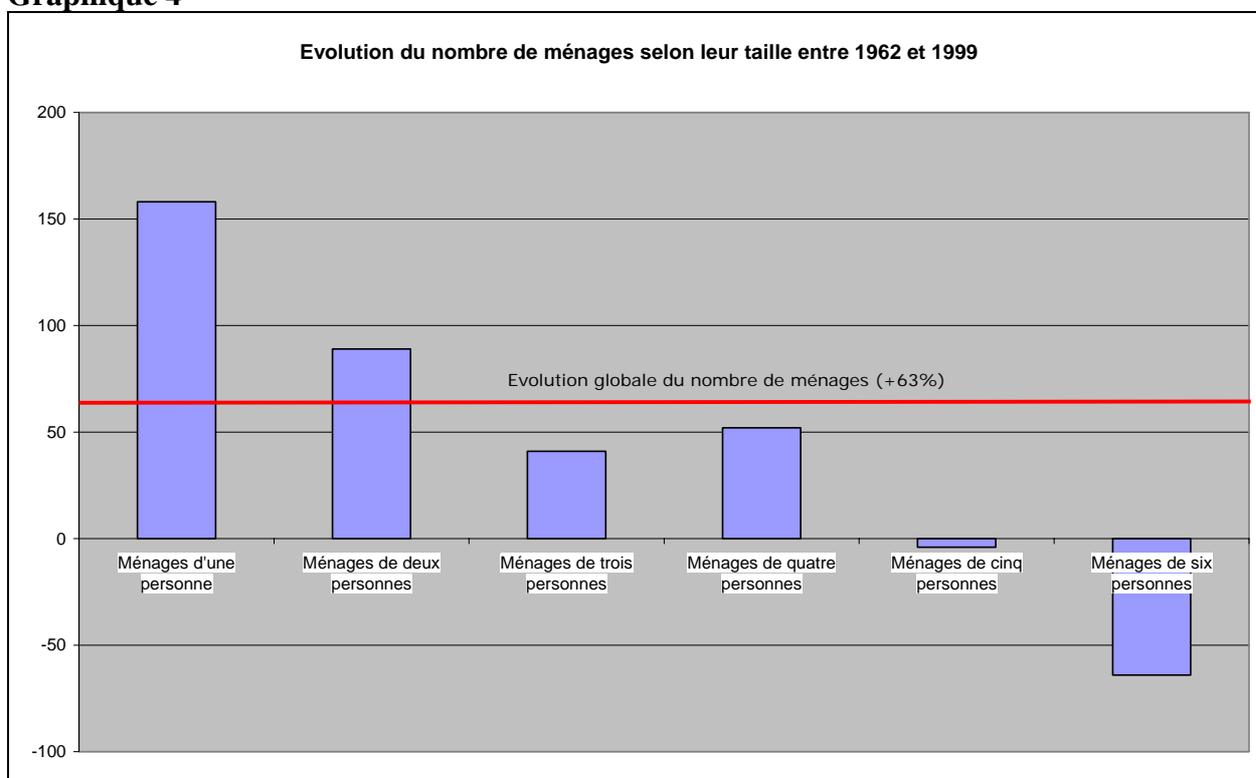
Source : Insee, recensements généraux de la population

Graphique 3



Source : Insee, recensements généraux de la population

Graphique 4



Source : Insee, recensements généraux de la population

#### 4. GEOGRAPHIE FAMILIALE

Contrairement à ce qu'on a beaucoup dit et écrit, la famille est loin d'être morte. En tout cas, elle est bel et bien vivante si on l'observe à travers les échanges et solidarités intergénérationnels qui se déploient sur les plans affectif, matériel et financier. On héberge ses enfants de plus en plus tard (voir plus bas), on les « récupère » lorsqu'ils sont au chômage ou qu'ils ont des problèmes conjugaux, on garde les petits enfants pour permettre à la femme de travailler, on les garde pendant les vacances, on aide ses enfants à trouver un logement, on se porte garant, on donne ou on prête le montant de la caution, on les aide à faire des travaux, on fait des dons d'argent ou des prêts sans intérêts, on les aide dans leur recherche d'emploi, etc. De leur côté, les enfants adultes soutiennent affectivement leurs parents par des visites et les aident, par exemple, dans leurs démarches administratives. Ces liens amènent les proches à rechercher la proximité géographique. C'est un élément important dans les choix de localisations résidentielles ce qui amène certains auteurs à parler de « véritable géographie familiale ». D'après une enquête récente réalisée par l'Institut d'études démographiques, 14 % des personnes enquêtées habitent le même quartier qu'au moins un membre de leur famille, 30 % dans la même commune et plus de la moitié (51 %) dans la même commune ou dans une commune limitrophe. Résultats qui viennent battre en brèche des décennies de catastrophisme sur l'état de la famille.

##### **Loin du conflit des générations**

Une des formes de solidarité familiale les plus patentes est la décohabitation de plus en plus tardive des jeunes. Au dernier recensement, habitaient chez leurs parents 95 % des 15-19 ans ; 58, 5 % des 24-24 ans ; 22, 6 % des 25-29 ans). Ce phénomène est en général expliqué par des éléments négatifs (chômage des jeunes, tension du marché du logement notamment dans les segments du parc qui pourraient leur convenir, exigences fortes des bailleurs). Les difficultés d'accès à un logement autonome sont indéniables, reste que le retard à l'autonomie résidentielle des jeunes résulte également de phénomènes positifs : accroissement de l'âge effectif de fin d'études ; relations intergénérationnelles plus paisibles que celles qu'ont connues les générations précédentes (en tout cas, à partir d'un certain âge, la cohabitation avec les parents n'entrave plus guère la liberté des enfants) ; amélioration des conditions de logement des parents qui permet une cohabitation confortable. Du coup, les jeunes ont à choisir entre une liberté à peine plus importante que celle qu'ils connaissent déjà mais au prix d'un niveau de vie amoindri et le confort et la sécurité de la vie de famille moyennant quelques concessions. Au demeurant ce que les chiffres montrent, c'est que le passage en appartement est indissociable de la décohabitation (quand ils vivent chez leurs parents, la majorité des jeunes vivent en maison individuelle). On ne peut donc considérer que tous les jeunes vivant chez leurs parents sont dans le « besoin de logement » comme tendent à le proposer les nouvelles méthodes d'évaluation des besoins en logements ou comme cela se pratique déjà aux Pays-Bas par exemple. Sur ce point, on ne peut que suivre les analyses d'Olivier Galland, sociologue de la jeunesse, qui voit dans ce retard à la décohabitation une période moratoire durant laquelle les enfants adultes aidés par leurs parents bandent leurs forces avant d'affronter une vie pleine de risques à la fois professionnels et affectifs. Au demeurant, des études de l'Institut national d'études démographiques (notamment celle sur « le passage à l'âge adulte ») montrent l'importance d'une décohabitation réussie pour la suite du parcours des intéressés. Ainsi, lorsque la décohabitation s'est faite sans heurts, « l'enfant » peut retourner chez ses parents en cas de chômage ou de divorce. Lorsque la décohabitation a été conflictuelle, « il se débrouille » seul (et mal).

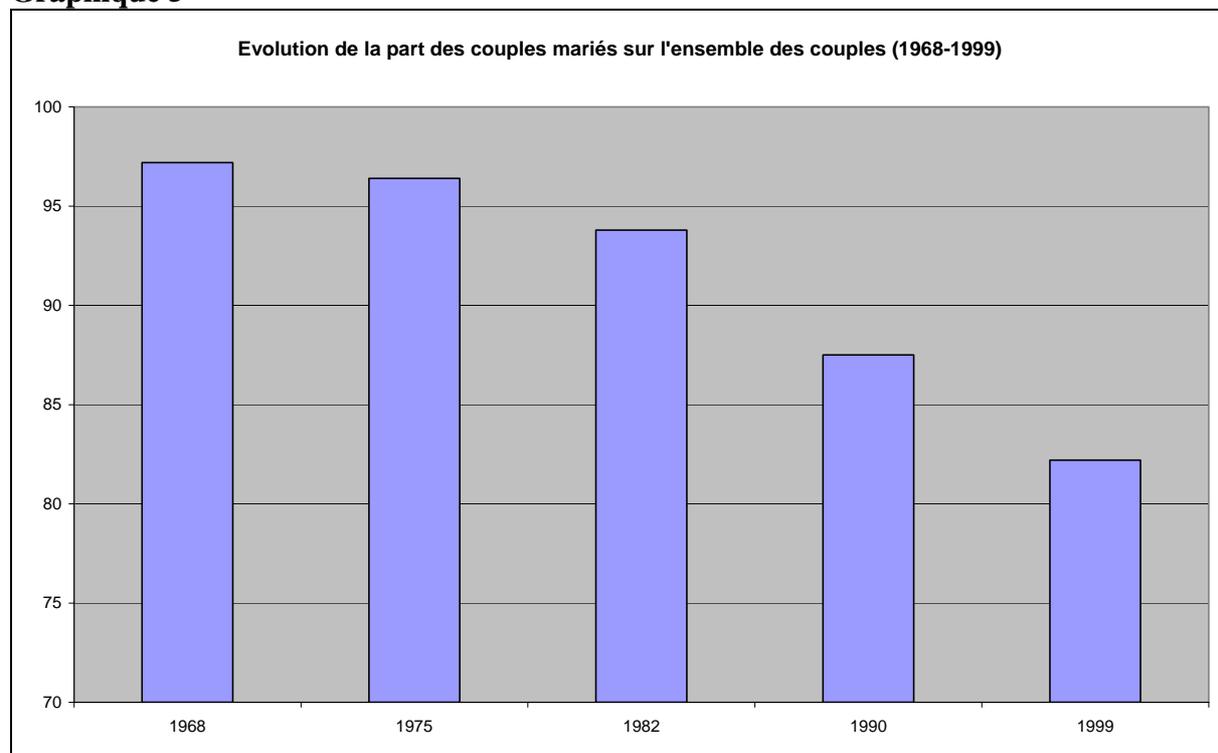
Dans le réaménagement des relations intergénérationnelles, les grands-parents ont eux aussi leur rôle.

La France compte 12,6 millions de grands-parents, c'est la première fois que l'on connaît ce chiffre. Et sur ces 12,6 millions, plus de 98 % vivent à leur domicile. Il s'agit de personnes relativement jeunes et les femmes encore plus que les hommes. Autrement dit, il s'agit de personnes en situation de fournir cette aide particulièrement appréciée des jeunes ménages à savoir la garde des petits-enfants, aide qui dans certain cas conditionne le maintien d'un deuxième emploi dans le ménage et donc l'achat d'un logement. Par ailleurs, en ces temps d'insécurité sociale, ces temps où les jeunes adultes ne connaissent ni sécurité de l'emploi ni sécurité conjugale, les grands-parents qui, grâce à leur retraite, ont des ressources stables sont mobilisés. Sur ce plan, les familles sont en avance sur la société : elles ont redonné une place aux personnes âgées alors que, socialement, celles-ci sont encore considérées comme un fardeau. Les liens entre logement et famille se lisent aussi à travers l'utilisation de la résidence secondaire qui accueille les différentes générations à de multiples occasions durant l'année.

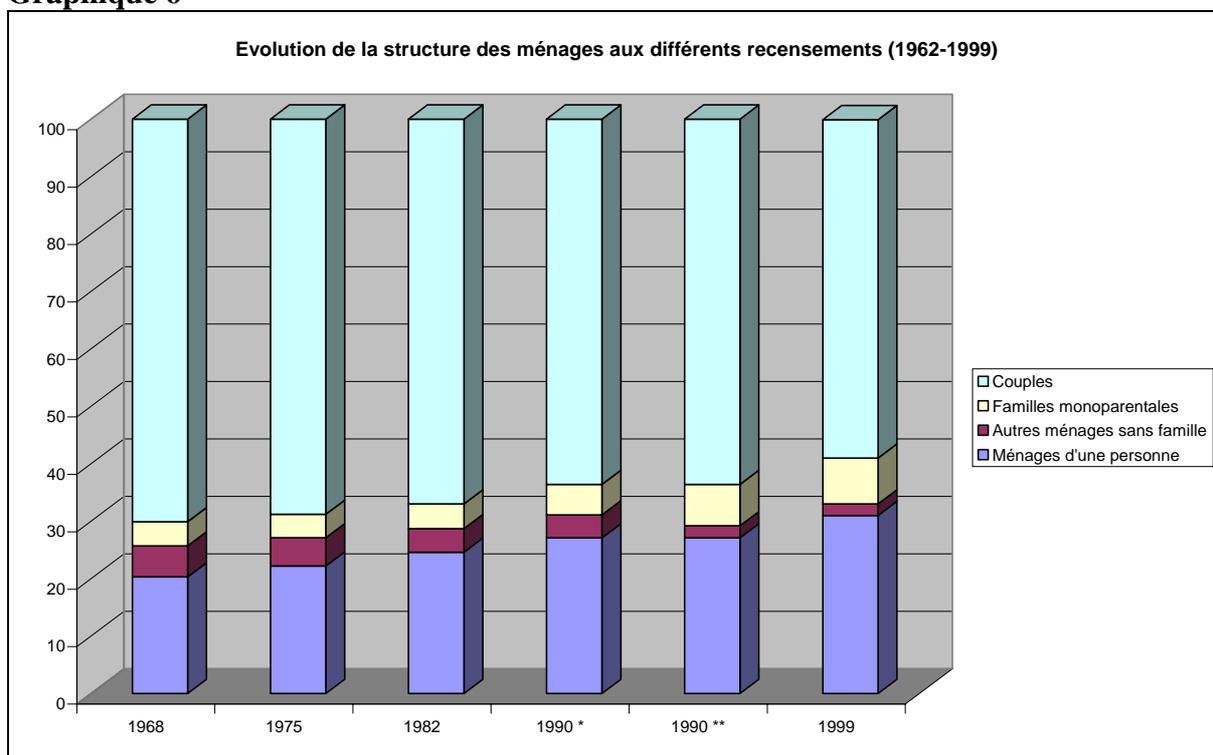
Il ne s'agit pas là de dépeindre des relations idylliques et d'imaginer un retour à la cohabitation entre les générations. On voit mal un retour en arrière concernant un phénomène rendu possible par l'accroissement du niveau de vie. En revanche, on peut penser que devant les difficultés différentes mais bien réelles de chaque génération, des familles se dirigeront vers des formules adaptées. C'est à ce genre de préoccupations que l'OPAC Mulhouse entend répondre avec des « immeubles intergénérationnels » destinés à deux voire trois générations d'une même famille.

Les graphiques 5 et 6 résument bien l'ensemble de ce qui précède.

### Graphique 5



Source : Insee, recensements généraux de la population

**Graphique 6**

Source : Insee, recensements généraux de la population

\* ancienne définition des enfants de la famille

\*\* nouvelle définition des enfants de la famille

A partir du recensement de 1990, l'Insee a modifié la définition des « enfants de la famille » en supprimant le seuil d'âge de 25 ans.

## LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION : LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

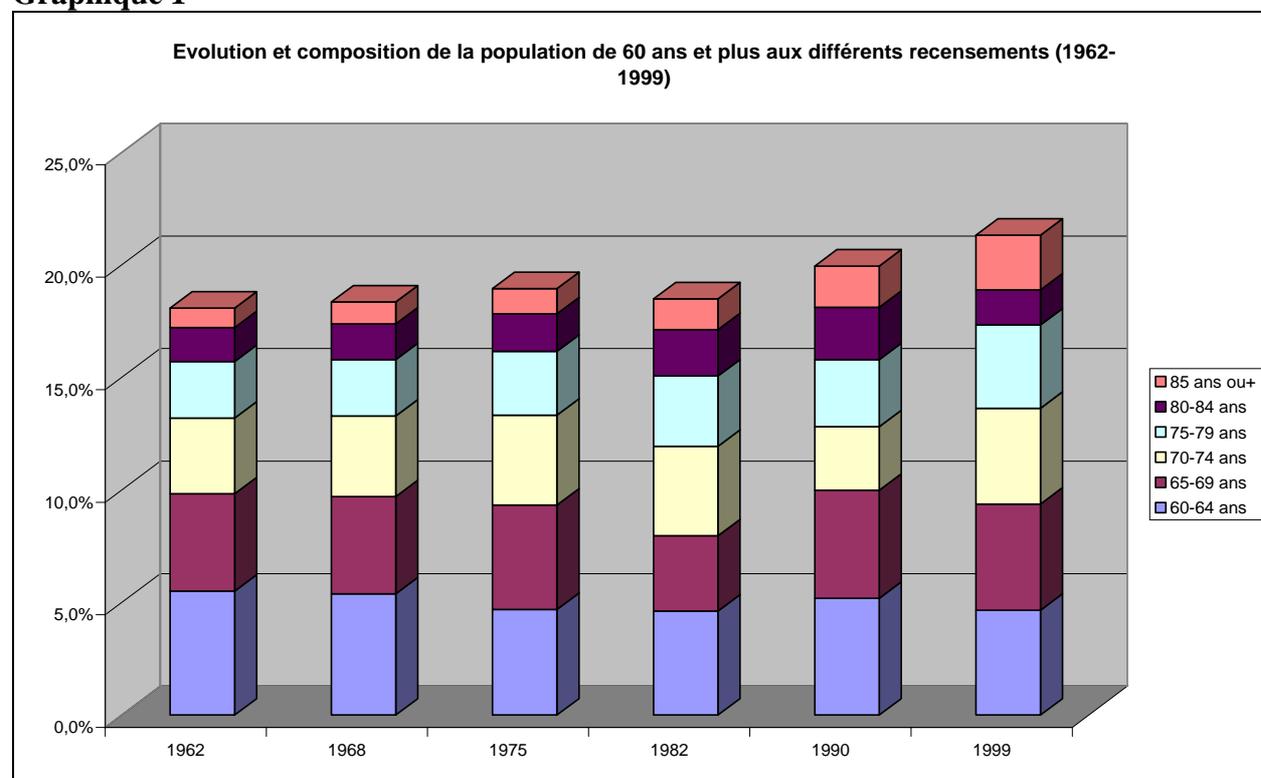
« Vieillesse de la population » : cette métaphore si abondamment utilisée nous paraît aussi peu pertinente que celle de « mort de la famille ». Elle suppose que l'âge auquel on devient vieux est le même sur toute la période considérée pour établir le « diagnostic » ; elle homogénéise indûment une population or, sans aller jusqu'à paraphraser Bourdieu et son « La jeunesse n'est qu'un mot », on peut rappeler qu'on vieillit comme on a vécu ; enfin, elle induit une vision exclusivement négative de cette tranche d'âge ce qui n'est ni socialement ni économiquement justifié.

L'augmentation de la population âgée est le plus souvent envisagée dans ses conséquences sur les systèmes de santé ou de retraite ou bien encore dans ses conséquences spatiales puisque les différents types d'espaces ne sont pas également touchés. On s'est moins attaché aux liens entre ce phénomène et le marché immobilier sans doute parce que l'on considère que ce marché n'existe pour ainsi dire pas.

Avant de voir ce qu'il en est, quelques précisions.

- Si critiquable que soit l'expression « vieillissement de la population », elle pointe tout de même une réalité, à savoir que la part des plus de 60 ans (ou 65 ou 75, etc) n'a cessé d'augmenter depuis plusieurs décennies (voir graphique 1). Avec 21,3 % de personnes âgées de 60 ans et plus au 1<sup>er</sup> janvier 1999, la France se situe dans la moyenne des pays de l'Union Européenne (21,4 %).

**Graphique 1**



Source : Insee, recensements généraux de la population

- Cette augmentation va perdurer mais avec deux phases de rythme différent : forte jusqu'en 2030 (arrivée des baby-boomers dans la classe d'âge), plus faible ensuite.

**Tableau 1 : Projections d'indicateurs démographiques, 2000-2050**

Horizon	Part des 0-19 ans (en %)	Part des 60 ans ou plus (en %)	Espérance de vie à la naissance des hommes (en années)	Espérance de vie à la naissance des femmes (en années)
2010	23,8	23,1	77,3	84,9
2020	22,5	27,3	79,2	86,7
2030	21,3	31,1	81,0	88,3
2040	20,6	33,5	82,7	89,7
<b>2050</b>	20,1	35,1	84,3	91,0

Source : Insee, projections démographiques (*Données sociales 2002-2003*)

Ces projections sont réalisées à partir d'un scénario dit central : fécondité à 1,8 enfant par femme, mortalité tendancielle, solde migratoire à 50 000.

- En termes d'incidences sur le logement, il est important de décomposer les accroissements projetés. D'ici à 2050,
  - le nombre des plus de 60 ans serait multiplié par 2
  - le nombre des plus de 75 ans serait multiplié par 3
  - le nombre des plus de 85 ans serait multiplié par 5
- Si l'espérance de vie a augmenté de façon sensible, l'espérance de vie sans incapacité croît elle aussi, et au même rythme. L'âge d'entrée en institution est donc plus tardif.

**Tableau 2 : Espérance de vie à la naissance (en années et dixièmes d'années)**

1970	1970	1980	1980	1990	1990	2000	2000	2002	2002
Hommes	Femmes								
68,4	75,8	70,2	78,3	72,8	80,9	75,3	82,7	75,8	83,0

Source : INED d'après des données de l'ODE et Eurostat. (*Population n° 2/2004*)

- La surmortalité masculine, traditionnellement très élevée en France, régresse. Aussi les personnes âgées vivent-elles de plus en plus longtemps en couple. Cela dit, la proportion de femmes âgées vivant seules reste élevée.

**Tableau 3 : Proportion de personnes âgées vivant seules**

Age	Hommes	Femmes
60-74 ans	13,4%	27,6%
75-79 ans	17,4%	48,1%
80 ans et plus	26,9%	61,8%
Ensemble	10,7%	14,9%

Source : Insee, recensement général de la population, 1999

- Tout concourt à ce que les personnes âgées occupent des « logements ordinaires » : leur condition physique, l'augmentation de leurs ressources, la politique dite de « maintien à domicile », une forte propriété occupante (70 % des personnes âgées de 60 ans et plus sont propriétaires de leur résidence principale contre 54,7 % pour l'ensemble des ménages), l'amélioration des conditions de logement aussi bien en termes de confort (confort sanitaire, chauffage, etc) qu'en termes de superficie. La taille moyenne des logements ne se réduit pas au fur et à mesure que l'on vieillit, ce qui démontre encore que la réduction de la taille des ménages n'entraîne pas une réduction de la taille des logements.

**Tableau 4 : Proportion de personnes âgées vivant en « logements ordinaires » (autrement dit hors collectivités)**

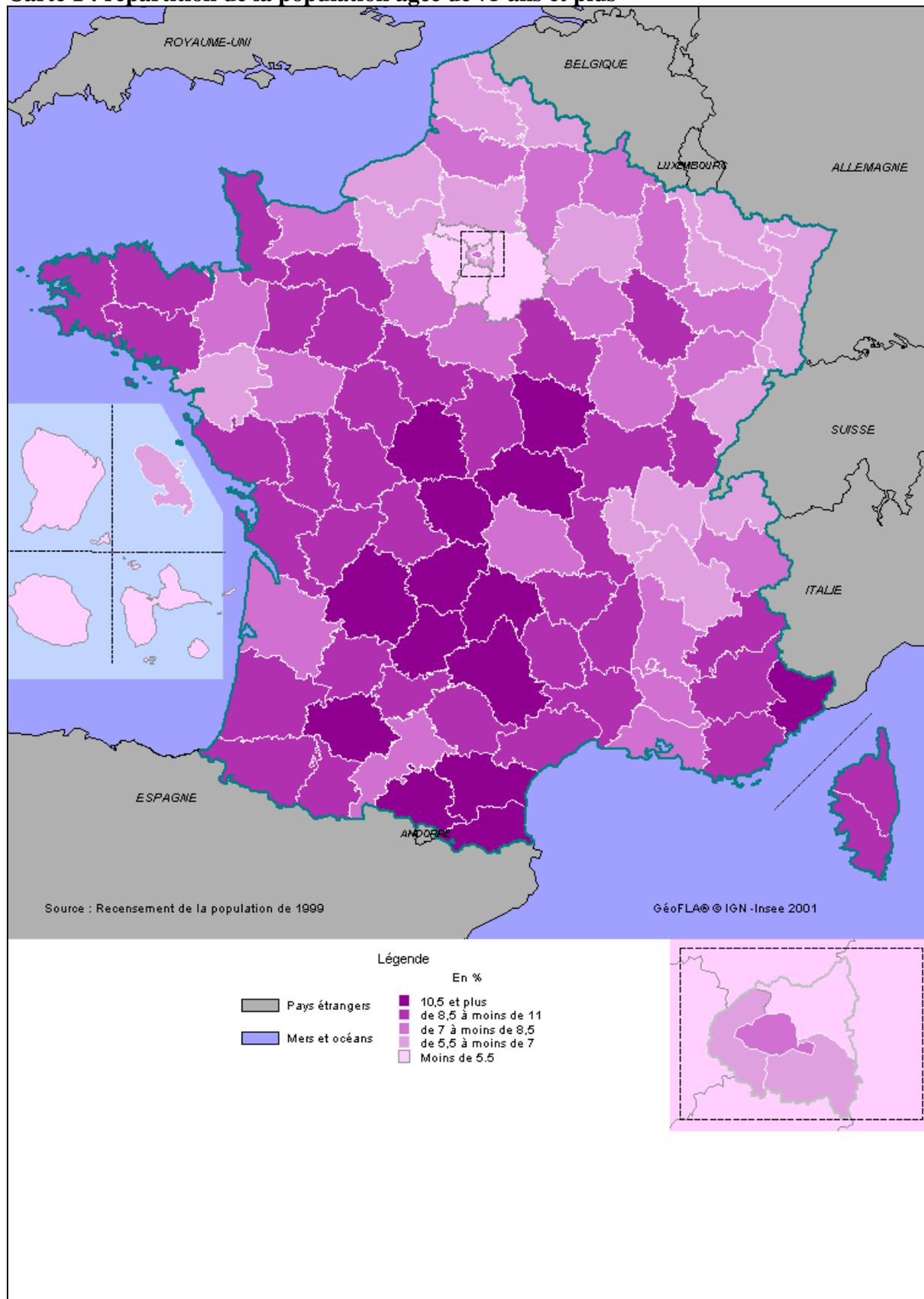
Age	Proportion
60-74 ans	98,3%
75-79 ans	96,5%
<b>80 ans et plus</b>	<b>84,2%</b>

Source : Insee, recensement général de la population, 1999

- Font partie du « logement ordinaire » tel que l’Insee le définit, les logements-foyers pour personnes âgées. Il en existait en France, au recensement de 1999, 132 913 ce qui représente 1, 6 % des 8 026 256 résidences principales dont la personne de référence a 60 ans ou plus et concerne 1, 2 % de la population de ce groupe d’âge (rappelons que les logements-foyers sont occupés par cette population). Cela paraît bien peu tant cette catégorie de logement à mi-chemin de l’hébergement collectif et du logement individuel pourrait correspondre aux besoins de certaines personnes âgées.
- Compte-tenu de l’allongement de l’espérance de vie, les offres résidentielles destinées aux personnes âgées ne peuvent relever du bricolage. La réflexion sur le logement des personnes âgées devra dépasser le cadre strict du logement Certains types d’habitat paraissent particulièrement peu propices aux personnes âgées et surtout très âgées : les « cités » et le périurbain.
- Si la France continue de « vieillir », l’opposition entre un nord jeune et un sud âgé persiste.

Les projections démographiques montrent que les contrastes vont perdurer, les flux migratoires venant renforcer le vieillissement de la population déjà en place.

**Carte 1 : répartition de la population âgée de 75 ans et plus**



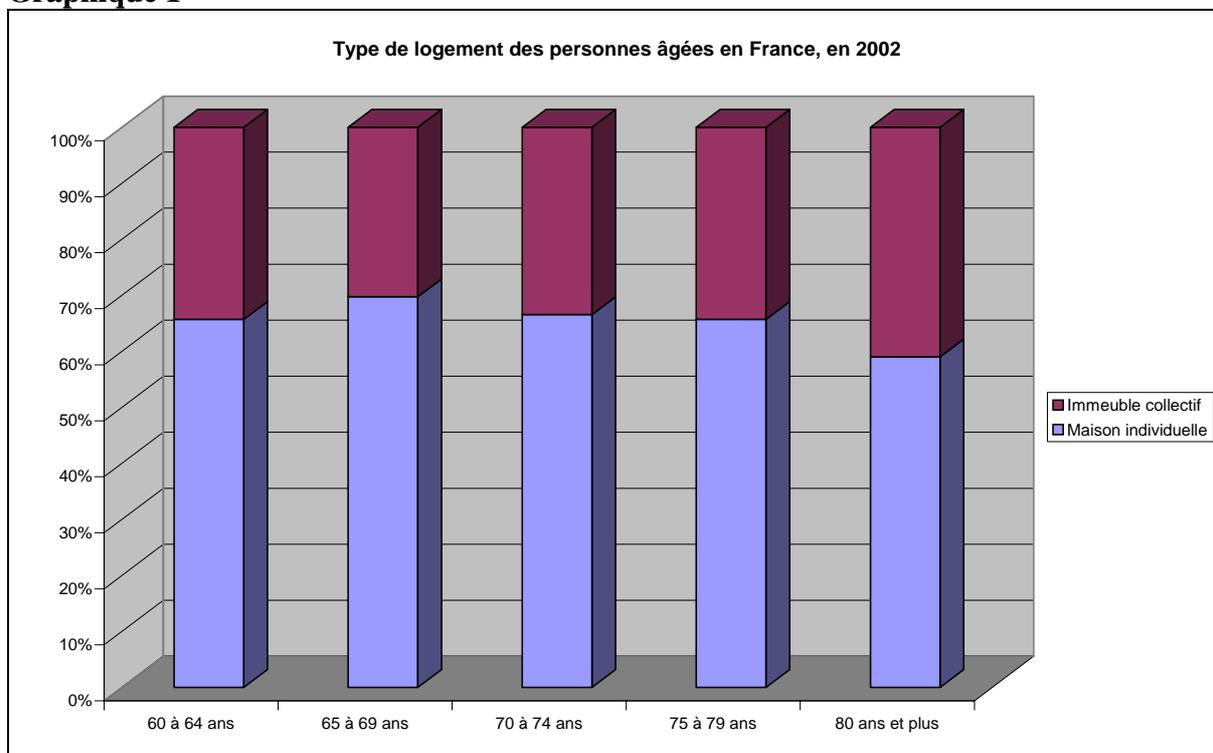
## VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET MARCHE DU LOGEMENT

### 1. LES SENIORS : UNE POPULATION HETEROGENE DONT LA RELATION AU LOGEMENT EST DIVERSE

Les analyses portant sur le vieillissement de la population font trop souvent l'économie d'une décomposition fine de la population âgée. C'est sans doute, d'ailleurs, l'une des principales causes du caractère souvent pessimiste des conclusions que l'on en tire. En effet, le seuil de 60 ans, constamment utilisé pour qualifier conjointement les personnes âgées et le phénomène démographique global de vieillissement de la population, masque une grande diversité de situations qui entretiennent des liens importants avec la question du logement. La prise en compte de cette hétérogénéité est essentielle pour construire une vision prospective de la relation entre vieillissement de la population et marché du logement. En effet, elle permet de comprendre que l'analyse en grandes masses qui décrit des seniors massivement propriétaires de maisons individuelles et peu mobiles est insuffisante dans un contexte où ce qui intéresse le marché immobilier est plus le mouvement que la stabilité.

Il est intéressant, par exemple, d'observer les conditions de logements des ménages âgés de plus de 60 ans selon quelques critères simples. Par exemple, comme l'ensemble des ménages, les personnes âgées vivent majoritairement en maison individuelle, mais on observe que cette caractéristique baisse au fur et à mesure du vieillissement (70% entre 65 et 69 ans, 59% au-delà de 80 ans, graphique 1).

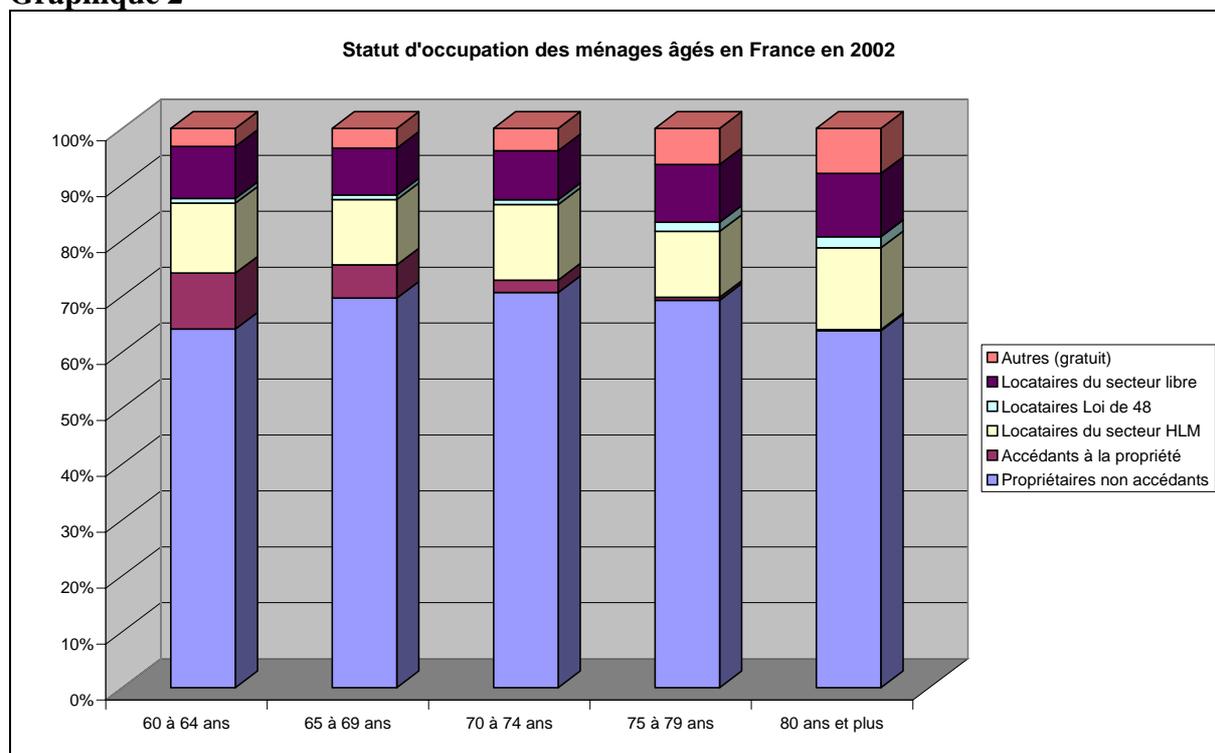
**Graphique 1**



Source : Insee – Enquête logement 2002

Ce recul de la vie en maison individuelle à partir de 70 ans est accompagné d'un recul proportionnel de la propriété occupante. Là encore, elle est évidemment largement majoritaire (c'est au cours de la soixantaine que le taux de propriétaires occupants atteint son maximum), mais régresse dès 70 ans avec la disparition progressive des démarches d'accession et la montée des statuts locatifs, voire du logement occupé à titre gratuit (le taux de ménages propriétaires passe de 76% entre 65 et 69 ans, à 64% au-delà de 80 ans, graphique 2).

**Graphique 2**



Source : INSEE – Enquête logement 2002

Ce recul, parallèle au vieillissement, de la propriété et de la maison individuelle, se reflète également dans les types de localisation résidentielle avec ce que l'on peut considérer comme un retour à la ville. En effet, 45% des ménages âgés de 80 ans et plus vivent dans des villes de plus de 20 000 habitants, alors qu'ils ne sont que 41% entre 60 et 64 ans. Seule la région parisienne échappe à ce tropisme urbain, puisque, plus l'âge augmente, moins on y habite (16% à 60 ans, 12% à 80 ans et plus).

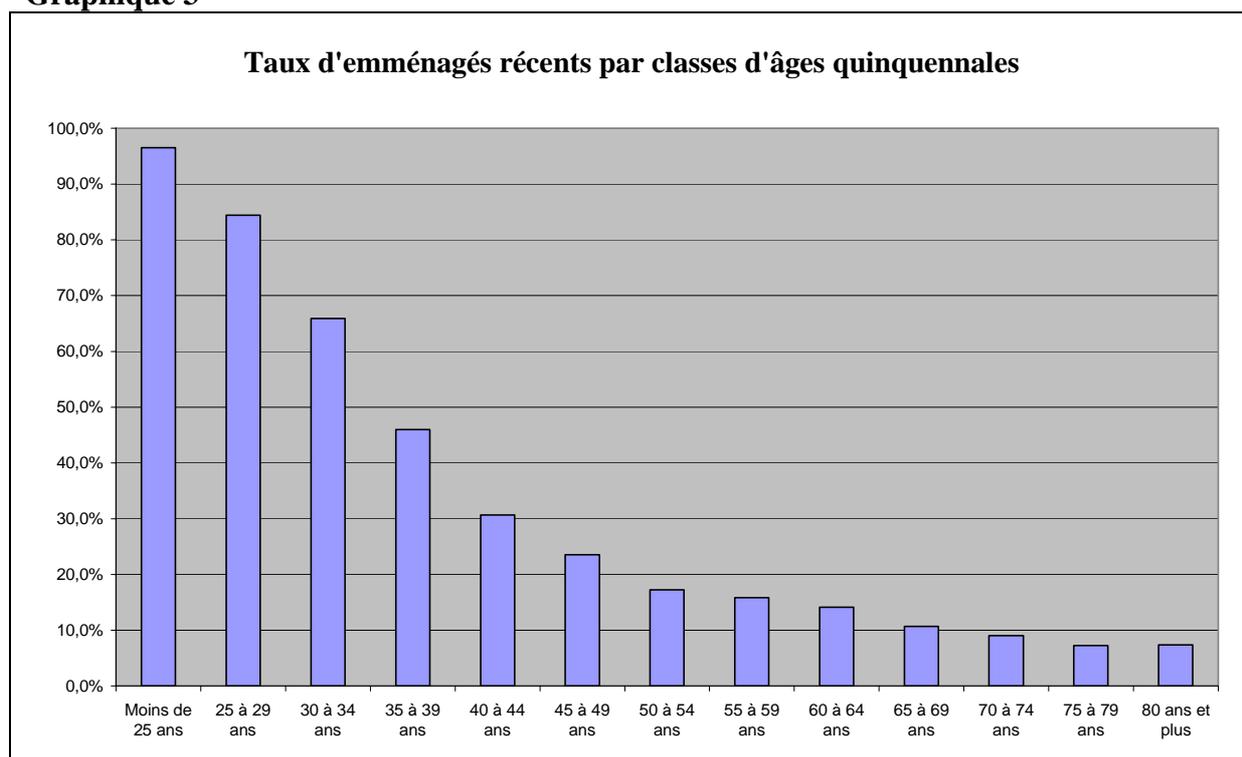
Ces différenciations jouent à la marge dans un océan de propriétaires, mais elles sont bien visibles dans les statistiques et reflètent les composantes réelles du marché immobilier, c'est-à-dire celles induites par la mobilité des ménages.

## 2. UNE MOBILITE RESIDENTIELLE QUI RESTE MODEREE...

Le constat est bien connu et constamment confirmé : plus l'âge avance, moins on est mobile. Une hypothèse tenace voudrait pourtant que la retraite soit un moment particulier de l'expérience résidentielle où, le lien avec le travail étant rompu, il deviendrait possible de faire de vrais choix de cadre de vie, voire de retrouver de lointaines racines rurales en achetant une maison à la campagne ou en reprenant celle qui servait jusque là de résidence secondaire.

Les statistiques ne confirment pas vraiment cette hypothèse (graphique 3)<sup>3</sup>. Entre 60 et 64 ans à peine 14% des ménages ont emménagé depuis quatre ans ou moins ; au-delà de 75 ans, ce chiffre descend à 7%. Une observation plus fine montre cependant un léger pic à 59 et 60 ans, avec des taux d'emménagés récents de 17 et 18%, ce qui indiquerait bien un léger surcroît de la propension à déménager au moment précis du passage à la retraite, mais dès 61 ans, on retrouve la tendance à la baisse de la mobilité avec l'âge.

**Graphique 3**



Source : Insee – Enquête logement 2002

Taux d'emménagés récents : proportion de ménages ayant emménagé au cours des quatre dernières années.

Ces résultats indiqueraient donc que, les personnes âgées étant très peu mobiles, elles ne constituent pas un acteur significatif des marchés immobiliers. Il faut nuancer cette remarque en y apportant deux bémols importants pour l'avenir :

- Il faut d'abord insister sur le fait que le nombre de ménages âgés croissant à un rythme élevé, un taux moyen d'emménagés récents de 10% représente environ 200 000 déménagements par an au recensement de 1999. Si on fait l'hypothèse, retenue par l'Insee, d'un accroissement de 67% de la population âgée de 60 ans et plus entre 2000 et 2030, le nombre de déménagements de ménages âgés atteindrait à ce terme environ 330 000 unités par an, soit un chiffre supérieur à celui de la construction neuve moyenne annuelle des années 90 ;
- Il faut ensuite souligner que les mobilités des ménages âgés ne sont pas les mêmes que celles des ménages plus jeunes et qu'elles contribuent (et contribueront de plus en plus) à alimenter le marché du logement de façon particulière.

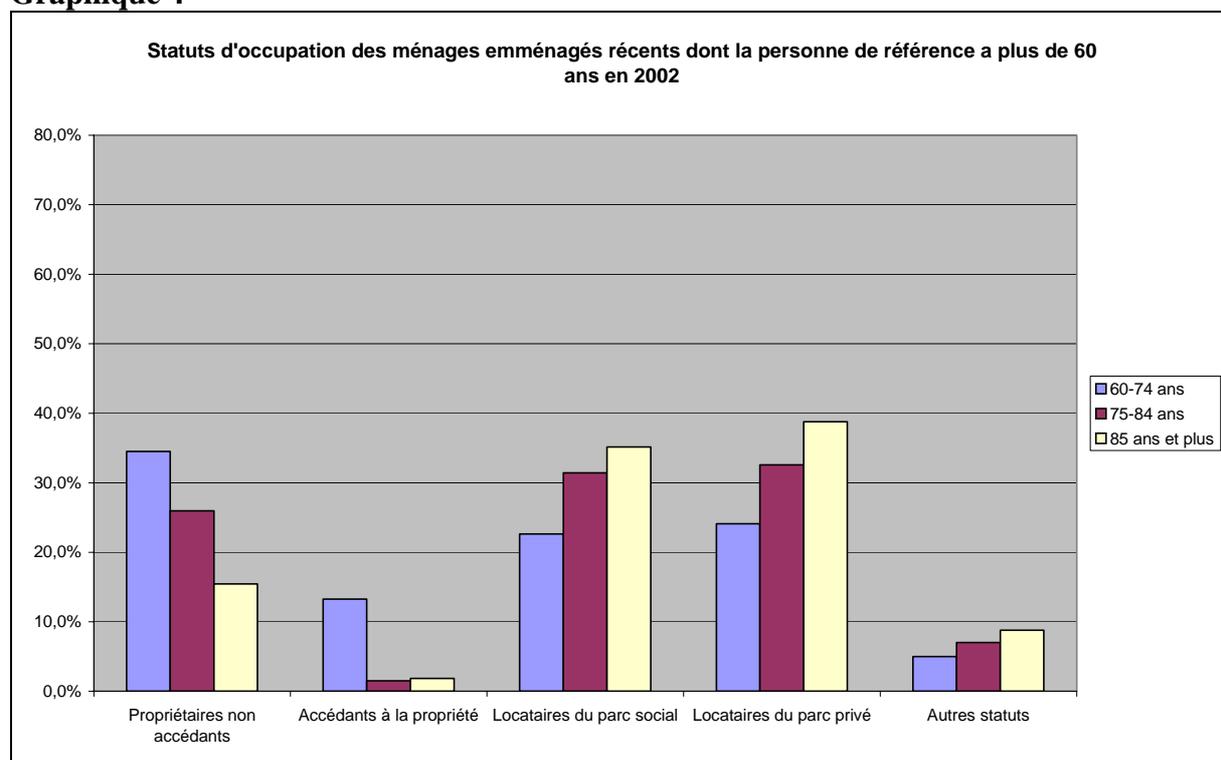
<sup>3</sup> Les données présentées ici sur la mobilité résidentielle ne concernent pas les personnes entrant en institutions. Il ne s'agit donc bien que de déménagements entre des logements ordinaires.

### 3. ...MAIS DONT LES CONTOURS SONT PARTICULIERS

On peut caractériser la mobilité résidentielle des ménages âgés selon deux tendances successives (graphique 4) :

- Une première période, qui suit de près la retraite et se prolonge à peu près jusqu'à 74 ans, pendant laquelle près de la moitié des mobilités reste liée à l'accèsion à la propriété : 47% des emménagés récents sont propriétaires de leur nouveau logement, dont un peu plus des deux tiers sans s'endetter, c'est-à-dire en achetant au comptant ou en récupérant comme résidence principale un logement qu'ils possédaient déjà. Ils sont déjà talonnés par les locataires, puisque dès cette tranche d'âges, 45% des emménagés récents sont locataires de leur résidence principale, se partageant également entre le secteur social et le secteur locatif privé. Dès cette tranche d'âge cependant, plus de la moitié des mobilités se fait vers un logement collectif (57%).
- La seconde période, celle de la vieillesse, est marquée par la nette domination des statuts locatifs qui représentent les deux tiers des emménagements. Les personnes âgées, notamment après 75 ans, représentent donc une clientèle potentielle significative pour le marché locatif, mais à condition que celui-ci offre des logements de taille suffisante. En effet, même si l'essentiel des ajustements liés à l'âge se fait par rétrécissement de la taille du logement (environ 60% des nouveaux locataires âgés ont un logement plus petit que le précédent, contre 25% plus grand), ils n'en choisissent pas pour autant des studios (seuls 13% des ménages âgés emménagés récents vivent dans une seule pièce, pour l'essentiel lorsqu'ils sont en logement foyer), mais plutôt des appartements de trois ou quatre pièces (50%). Entre 75 et 85 ans, 71% des emménagements se font en collectif ; ce taux atteint 83% au-delà de 85 ans.

**Graphique 4**



Source : Insee – Enquête logement 2002

#### 4. ... ET QUI MARQUENT DIFFEREMMENT L'ESPACE.

Ce retour à la location au grand âge entretient évidemment des relations avec les choix de localisation résidentielle. En effet, alors que les mobilités de la quarantaine et de la cinquantaine sont encore très majoritairement orientées vers le périurbain, celles des seniors s'avèrent plus complexes.

Là encore, on peut mettre en évidence un phasage des mobilités (tableau 1). Avant 75 ans, les déménagements ne modifient pas sensiblement les grandes caractéristiques de localisation résidentielle ; les mobilités semblent plutôt destinées à adapter le logement tout en préservant les caractéristiques de son environnement. A partir de 75 ans, les données changent et montrent un net tropisme urbain (hors Paris, toujours aussi peu attractif pour les mobiles) : on observe, en effet, une perte des communes rurales et de l'agglomération parisienne au profit des autres villes, quelle que soit leur taille. Plus avant, au-delà de 85 ans, ce sont nettement les grandes et très grandes villes qui prennent le pas.

**Tableau 1 : Localisation résidentielle des ménages âgés selon leur mobilité et l'âge de la personne de référence (2002)**

	60 à 74 ans		75 à 84 ans		85 ans et plus	
	Immobiles	Emménagés récents	Immobiles	Emménagés récents	Immobiles	Emménagés récents
Communes rurales	27,2%	24,9%	<b>31,3%</b>	<b>22,1%</b>	<b>27,1%</b>	<b>12,2%</b>
AU de moins de 50 000 habitants	9,0%	8,5%	<b>9,7%</b>	<b>13,7%</b>	9,2%	ns
AU de 50 000 à moins de 200 000 habitants	15,0%	14,7%	<b>13,9%</b>	<b>17,6%</b>	15,3%	15,1%
AU de 200 000 à moins de 500 000 habitants	15,0%	17,6%	<b>13,6%</b>	<b>17,5%</b>	<b>15,1%</b>	<b>26,8%</b>
AU de 500 000 à moins de 10 millions d'habitants	17,6%	19,6%	17,0%	17,9%	<b>17,1%</b>	<b>25,3%</b>
AU de Paris	16,2%	14,7%	<b>14,5%</b>	<b>11,3%</b>	<b>16,1%</b>	<b>13,1%</b>
<b>Total</b>	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,00%

AU : Aires urbaines

Source : Insee – Enquête logement 2002

Exemple de lecture du tableau : entre 75 et 84 ans, 31,3% des ménages âgés n'ayant pas déménagé depuis quatre ans (« immobiles ») vivent dans une commune rurale. Ce taux n'est que de 22,1% pour ceux ayant déménagé récemment.

Le marché immobilier des seniors et du grand âge est donc loin d'être neutre géographiquement. Au total, sur quatre ans, leurs déménagements font perdre 35 500 ménages à la région parisienne, surtout chez les retraités de moins de 85 ans, alors que les agglomérations de moins de 200 000 habitants en gagnent 60 000. Le solde est à peu près nul pour les autres grandes villes et les communes rurales perdent environ 38 000 ménages, principalement parmi les plus âgés.

#### 5. UN BESOIN DE LOGEMENTS SPECIFIQUES ?

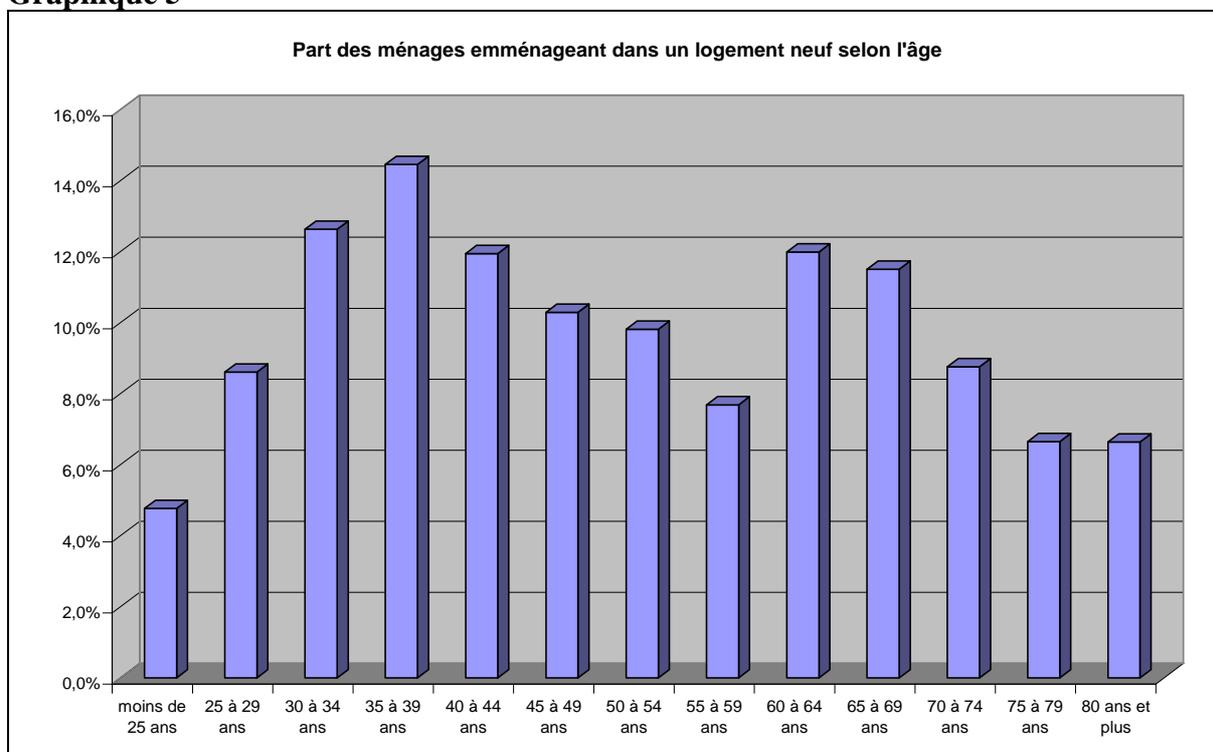
Les mobilités évoquées ici excluent les déménagements définitifs des personnes âgées vers des institutions spécialisées. Elles ne mettent donc pas en relief les besoins de construction en la matière. En revanche, elles peuvent susciter des questions sur la nature plus précise des besoins en logement des seniors et conduire à réfléchir sur la nécessité d'apporter au marché une offre spécifique, conçue pour ces ménages âgés.

Il faut d'abord observer qu'il existe un rapport particulier au logement neuf chez les jeunes retraités (graphique 5). En effet, on observe que, lorsqu'ils sont mobiles, leur propension à entrer dans un logement neuf est nettement plus forte que celle des ménages ayant entre 45 et 60 ans. Le taux d'emménagement en logements neufs rejoint la courbe descendante à partir de 75 ans.

Entre 60 et 69 ans, les deux tiers de ces emménagements dans des logements neufs se font dans les maisons individuelles, alors que ce taux s'inverse totalement au-delà de 70 ans. Au total, sur une période de quatre ans (1997-2001), les seniors auront ainsi occupé 75 000 logements neufs, dont 41 000 maisons individuelles.

44 000 de ces logements neufs ont été achetés (soit un marché de l'accession de plus de 10 000 logements par an), 13 400 sont occupés en location privée (soit un marché de l'investissement locatif de plus de 3 300 logements par an) et 16 600 en locatif social (sans doute principalement en logements foyers)

**Graphique 5**



Source : Insee – Enquête logement 2002

L'attrait spécifique pour la maison individuelle neuve indique, sans doute, chez les jeunes retraités, une double volonté : celle de préserver un cadre de vie globalement proche de celui des âges précédents, tout en s'assurant de disposer du confort le plus moderne dans la perspective, encore lointaine, du vieillissement. Ce pic de demande de logements neufs ne correspond donc aucunement à un habitat spécifiquement adapté à l'âge, mais plutôt à des attentes qualitatives élevées et sans doute à un haut niveau de solvabilité lié à la revente du logement précédent.

Pour les âges plus avancés, les formules en collectif et les statuts locatifs prennent nettement le pas, même pour les logements neufs, ce qui confirme que le marché des résidences spécialisées destinées aux septuagénaires est passé d'une dominante en accession à une dominante locative, même dans le secteur privé.

D'un point de vue plus qualitatif, au-delà de 75 ans, on observe aujourd'hui la disparition progressive des grandes résidences pour personnes âgées et leur remplacement par des formules plus banalisées, marquées à la fois par la petite taille des programmes et des tentatives plus ou moins heureuses de mixité démographique faisant cohabiter des ménages âgés avec des familles. Partie de l'immobilier proprement dit au cours des années 80, la problématique du logement des personnes âgées est devenue principalement une problématique de services à la personne et d'adaptation des logements permettant le maintien dans un domicile banalisé aussi longtemps que possible.

Plus globalement, la demande locative en immeubles collectifs des personnes âgées de 70 ans et plus ne peut que croître à l'avenir et, sans doute, majoritairement dans le parc existant non spécialisé. Les grands réseaux d'administrateurs de biens perçoivent déjà ce marché et son potentiel de développement, notamment pour contribuer à rendre de la valeur à certains immeubles en copropriété dont l'attractivité résidentielle décline auprès des familles, notamment du fait de leurs stratégies d'évitement d'établissements scolaires stigmatisés. L'évolution des systèmes de retraites conduisant, à terme, à une baisse de la solvabilité de certains ménages âgés pourrait renforcer cette tendance en orientant leur mobilité vers les segments les plus abordables du marché.

Certaines collectivités territoriales présentent aussi cette dynamique dont on peut attendre qu'elle alimente leurs politiques de renouvellement urbain. Mais cette contribution des ménages retraités à la reconquête de quartiers en difficulté ne se fera, sans doute, qu'au prix d'un effort considérable de sécurisation des immeubles et de leur environnement résidentiel.

## **6. LES SENIORS : UNE PART NOTABLE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS**

Le lien entre le vieillissement de la population et le marché du logement ne s'analyse pas qu'en termes de demande. En effet, une des caractéristiques principales de la population âgée est d'être propriétaire, parfois de plusieurs logements, constituant ainsi une part significative de l'offre.

C'est ainsi, par exemple, que, d'après les notaires, les retraités constituent la première catégorie socioprofessionnelle de vendeurs de logements en Ile-de-France. Avec près de 40 000 ventes en 2003, ils représentent 21,5% de l'offre régionale de logements d'occasion<sup>4</sup>. C'est deux fois plus que les ventes des promoteurs dans la région (18 000 ventes) et supérieur à l'offre apportée par la construction neuve. Ces biens vendus alimentent considérablement le marché, notamment en maisons anciennes dont les retraités sont, de loin, les principaux pourvoyeurs.

Cette contribution à l'offre est tout aussi forte dans le secteur locatif privé. En effet, du fait de l'accumulation du patrimoine au cours de la vie, ce sont les retraités qui possèdent la majorité des cinq millions de logements locatifs privés du marché<sup>5</sup>. L'âge moyen des propriétaires bailleurs à la fin des années 90 était de 57 ans, mais le nombre de logements détenus croissant avec l'âge (les retraités bailleurs en possèdent 2,6, le patrimoine locatif moyen est de 2,1 logements et 64% des propriétaires bailleurs n'en possèdent qu'un).

<sup>4</sup> Chavret M. « Vendeurs et acquéreurs retraités en Ile-de-France en 2003. Une exploitation de la base B.I.E.N ». Communication pour le PUCA, juin 2004.

<sup>5</sup> Massot A. « Les particuliers propriétaires de logements locatifs et leur patrimoine », *Les Cahiers de l'IAURIF, Supplément Habitat*, n°21, 1998, pp. 8-21

En revanche, cette contribution à l'offre locative n'implique pas de dynamique d'investissement. Au contraire, les propriétaires bailleurs âgés songent plus souvent à vendre leurs biens qu'à en acheter d'autres. Ils contribuent donc peu au dynamisme impulsé par les mesures fiscales d'incitation à l'investissement.

## **7. LA VENTE EN VIAGER, UNE CONTRIBUTION PARADOXALE AU MARCHE IMMOBILIER**

Il existe en France un moyen pour les personnes âgées de se constituer un complément de revenu tout en restant chez elles, autrement dit de régler simultanément deux de leurs problèmes majeurs. C'est la vente en viager, transaction par laquelle un individu échange un bien immobilier contre une rente viagère tout en conservant la possibilité de continuer à occuper son logement. Pour les acheteurs, cette transaction constitue une stratégie de moyen ou long terme qui leur permet de se constituer progressivement un capital immobilier sans mise de fonds importante et en échappant aux contraintes des circuits classiques de crédit. Le décès prématuré du crédentier peut, en outre, transformer l'achat en bonne affaire. Présentée ainsi, il s'agit d'une transaction qui n'offre que des avantages aux deux parties et pourtant elle est quasi inexistante sur le marché immobilier. Jusque récemment, il y avait plus d'acheteurs potentiels que de personnes âgées prêtes à vendre, aujourd'hui c'est l'inverse. C'est qu'en réalité, telle qu'elle se pratique en France, elle pose autant de problèmes qu'elle en résout : sur le plan technique (fiscalité, partage des risques) elle reste archaïque, sur le plan des représentations, elle passe pour un pari sordide sur la mort et surtout pour une pratique anti-familiale, contraire à la nécessaire transmission entre générations (à la mort du vendeur, il n'y a plus rien dans la succession, « ni chose, ni rente »).

Cependant, un faisceau de circonstances pourrait sortir la vente en viager de sa confidentialité et donner à la question économique et sociale de la propriété occupante des personnes âgées un poids important. Premièrement, on l'a vu, l'espérance de vie augmente, c'est donc toute une vie qu'il faudra bien financer avec des revenus amoindris par le passage à la retraite. Ce qui est un problème individuel devient un problème collectif quand près du tiers des ménages a pour personne de référence un(e) retraité(e). Deuxièmement, les besoins des personnes âgées croissent et croîtront aussi en raison des niveaux de vie et de consommation élevés auxquels se sont accoutumées celles qui arrivent désormais à la retraite. Troisièmement, si les personnes âgées sont massivement propriétaires, elles ne sont pas riches pour autant. Nombreuses sont celles qui entrent dans la catégorie bien décrite par la formule américaine « *house rich, cash poor* ». Certaines peinent même à faire face à leurs charges de propriétaires, notamment le paiement des travaux et des impôts. Cela renforce l'intérêt de dispositifs permettant à des personnes âgées de conserver la jouissance de leur logement, à défaut d'en conserver la pleine propriété, tout en les mettant à l'abri de difficultés financières.

Faudrait-il pour cela sortir le viager du cabinet des curiosités. L'exemple du « *reverse mortgage* » américain ouvre des pistes en ce sens. Il s'agit d'un dispositif voisin de notre viager, à ceci près (et ces différences changent tout) qu'aux Etats-Unis l'acheteur est un institutionnel ; que le vendeur n'est pas obligé d'aliéner tout son bien et qu'il pourra donc en laisser une partie à ses héritiers ; qu'il en reste propriétaire et ne déroge donc pas à ce statut tant prisé de propriétaire ; que le dispositif est encadré par l'Etat fédéral qui offre des garanties solides aux deux parties.

L'exemple des Etats-Unis où le « *reverse mortgage* » connaît une certaine diffusion montre que la vente en viager peut être mobilisée de manière à la fois moderne, efficace sur le plan du patrimoine immobilier et favorable aux relations intergénérationnelles familiales et qu'elle pourrait quitter les habits de l'archaïsme et de la suspicion pour endosser ceux de la gestion moderne de la protection sociale des personnes âgées. Un tel outil rendrait mobile un capital immobilier immobilisé, tout en ne sacrifiant pas le goût des Français pour la propriété de leur logement. Là est le paradoxe et l'enjeu : faire de notre vieux viager un outil qui fluidifie le capital immobilier et valorise ainsi l'acquisition du logement comme protection concrète pour les vieux jours ; un outil qui renforce les relations intergénérationnelles familiales, en préservant les possibilités de transmission aux descendants, en libérant les personnes âgées de l'inquiétude d'être un fardeau pour leurs enfants et en libérant ces derniers du souci de devoir subvenir aux besoins de leurs parents.

Le ministère de l'économie, des finances et de l'industrie ainsi que celui de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer ont commandé, au début de l'année 2004, un rapport sur la question.

## **« A L'AUTRE BOUT DU CYCLE DE VIE » : LES ETUDIANTS**

Pas plus qu'il n'y aurait un « produit logement » destiné aux personnes âgées et une véritable spécificité ou homogénéité de cette population sur le marché du logement, il ne peut y avoir de « produit logement » unique destiné aux étudiants lesquels ne constituent pas, non plus, une population homogène ou spécifique.

### **1. IL N'Y A PAS UN MAIS DES LOGEMENTS ETUDIANTS.**

L'offre spécialisée n'en est que l'une des modalités et elle ne concerne qu'une minorité d'étudiants. Les autres vivent ou bien chez leurs parents ou bien autonomes sur le plan résidentiel dans ce que l'Insee appelle des « logements ordinaires ». Ces mêmes étudiants peuvent sur le plan financier dépendre totalement ou partiellement de leurs parents.

L'offre spécialisée peut-être aidée et/ou réglementée (cités U., résidences PLA, internats, foyers) ou libre (résidences étudiantes privées). De même, il existe une offre non spécialisée aidée (HLM) ou non aidée (parc locatif privé). Notons que l'une des spécificités françaises est l'inexistence de véritables campus.

La cohabitation tardive des étudiants avec leurs parents s'inscrit dans une tendance qui touche l'ensemble des jeunes depuis 1982 (voir plus haut). Il n'est donc pas sûr qu'il faille considérer tous les étudiants logeant chez leurs parents comme des demandeurs potentiels, des demandeurs contrariés, de logements autonomes.

Pour ce qui est du « logement ordinaire », la dernière Enquête logement de l'Insee (2001-2002) dénombre 602 000 de ces ménages dont la personne de référence est un ou plus fréquemment une étudiante. Cela représente 2,5 % de l'ensemble des ménages de France Métropolitaine contre 1,3 % en 1988. Il s'agit, pour l'essentiel, de ménages d'une personne, massivement locataires de petits logements. Malgré la petite taille de ces logements, leur relatif inconfort, des taux d'efforts très élevés en dépit des aides perçues, un tiers seulement de ces ménages étudiants déclarent vouloir changer de logement.

Cela dit, les taux d'efforts effectifs sont difficiles à évaluer : les ménages étudiants, plus que tous les autres jeunes ménages, reçoivent une aide régulière de leurs parents (91 % des ménages étudiants contre 66 % de l'ensemble des jeunes ménages)<sup>6</sup>.

### **2. LES DIFFERENTES FORMES DU LOGEMENT ETUDIANT NE SONT PAS CLOISONNEES OU PLUTOT LES ETUDIANTS NE LES PRATIQUENT PAS DE FAÇON CLOISONNEE.**

La durée de plus en plus longue de la vie étudiante se traduit par des trajectoires résidentielles à travers ces différents modes de logement (domicile des parents, internat, résidence universitaire, colocation, location...). Autrement dit, les étapes de la vie étudiante se multiplient et se diversifient entraînant des besoins différents, ne serait-ce qu'en termes d'autonomie, d'intimité, d'encadrement, de support à la vie collective ou de rapport à la ville.

---

<sup>6</sup> Insee Première, n°826, février 2002.

Comme pour l'ensemble de la population jeune (et même moins jeune quand elle connaît des turbulences familiales ou professionnelles), les trajectoires résidentielles des étudiants ne sont ni linéaires (retours à certaines situations, notamment retour au domicile des parents), ni tranchées (les étudiants pratiquent la multi-résidence dans des proportions plus importantes que le reste de la population).

### 3. LES 2 112 148 D'ETUDIANTS DE FRANCE METROPOLITAINE CONSTITUENT UNE POPULATION HETEROGENE

De nombreux facteurs différencient les étudiants et du coup induisent une demande de logement diversifiée :

- leur âge ; certes ils sont jeunes mais avec l'allongement de la durée des études que nous avons déjà évoquée, et des parcours universitaires qui ne sont plus linéaires, l'éventail des âges s'élargit
- leur situation familiale ; certes la plupart vivent plutôt seuls mais sur ce point aussi l'allongement de la durée des études a des effets puisque des couples se forment et que certains étudiants ont des enfants
- leur origine géographique, on pense à la distance entre le domicile familial et le lieu de résidence choisi pour suivre des études ; on pense aussi aux étudiants étrangers qui eux-mêmes connaissent des situations très différentes. On notera ici que les étudiants étrangers sont à la fois attirés par la gratuité des études en France, rebutés par les problèmes de logement d'autant qu'ils ne peuvent, eux, recourir au logement des parents et encouragés par les universités qui voient en eux un moyen de palier le tarissement des flux d'étudiants français.
- le type d'études poursuivies (intensité variable du travail à domicile ; nécessité, ou pas, de certains équipements ; stages ; etc)
- l'origine sociale et la capacité à mobiliser des réseaux. Certes la reproduction sociale est toujours très puissante mais la population étudiante s'est diversifiée socialement et il est peut-être temps de modifier le regard que l'on porte sur elle. Beaucoup d'étudiants poursuivent leurs études au prix de réelles difficultés matérielles et financières.
- les activités rémunérées menées parallèlement aux études et le type de ces activités (la moitié d'entre eux ont un emploi salarié)
- les ressources financières. D'après la dernière Enquête logement, ils seraient 80 % à appartenir aux deux premiers déciles de revenus mais les ressources réelles des étudiants sont difficiles à évaluer et leur pauvreté difficile à apprécier. D'après l'Insee<sup>7</sup>, le taux de pauvreté des ménages étudiants est très sensible à la prise en compte des aides reçues. Si l'on ne tenait compte que de leurs seuls revenus, ils seraient 90 % à vivre en dessous du seuil de pauvreté ; mais ils ne sont plus que 20 % quand on inclut l'ensemble des aides apportées par la famille, occasionnelles ou régulières, financières ou en nature. A titre de comparaison, les jeunes ménages dont les membres sont au chômage ou inactifs non étudiants sont 50 % à vivre dans une situation de pauvreté élevée, après prise en compte des aides de la famille (même source).

---

<sup>7</sup> Insee Première, n°826, février 2002.

#### **4. LA SITUATION DES ETUDIANTS QUI ENTRENT SUR LE MARCHE DU LOGEMENT N'EST GUERE DIFFERENTE DE CELLES DE NOMBREUX AUTRES MENAGES.**

Les étudiants, comme les jeunes, comme les familles monoparentales, comme les étrangers, comme les travailleurs intermittents, comme les personnes seules (on en oublie certainement et l'on ne parle pas des ménages en véritable situation d'exclusion) ont, sur le marché du logement, un triple handicap. D'une part, même solvables, ils ont du mal à prouver leur solvabilité. D'autre part, ils sont en butte à des préjugés, différents évidemment selon les cas mais très invalidants. Solvabilité jugée incertaine et représentations négatives, autrement dit, il y a des populations qui sont constituées en « populations à risques ». Enfin, leur troisième handicap est la contraction ou la quasi-disparition de segments du parc qui leur permettaient d'entamer leur parcours résidentiel, souvent dans un assez grand inconfort mais souvent aussi dans des localisations appréciées. Contraction du parc des petits logements et notamment des logements d'une pièce (- 29 % entre 1962 et 1999) ; quasi-disparition du parc social de fait. On a de bonnes raisons de se réjouir de ce dernier phénomène, mais il faut bien admettre que les fonctions que remplissait ce parc ne sont plus assurées.

#### **5. LES ETUDIANTS SONT DES URBAINS COMME LES AUTRES.**

A la lecture des rapports concernant les problèmes du logement étudiant, on est frappé par le caractère non spécifique aux étudiants des analyses proposées et des problématiques soulevées. Trois exemples rapides :

- la crise des résidences CROUS : le diagnostic qui en est fait offre un parallèle frappant avec celui qui prévaut pour les grands ensembles : constructions rapides (manque d'anticipation devant la pression démographique, pression de la population urbaine en général ou de la population estudiantine) ; là où les opportunités foncières existaient et n'étaient pas chères c'est-à-dire loin des centres urbains et de leurs aménités ; selon des modèles urbains très critiqués aujourd'hui et en tout cas dont on ne veut plus. Les résidences CROUS et les grands ensembles sont marqués par une dégradation multiforme et par la désaffection. Au demeurant, les unes et les autres ont été construites durant les deux mêmes décennies : 1950-1970. Aux mêmes maux, les mêmes remèdes : il faut faire plus petit, banaliser, désenclaver, pratiquer une politique de site, « déghettoiser »
- le thème de la mixité : les étudiants et leur logement participent de la conception française de ce que doit être une ville, à savoir un lieu de mixité sociale, ethnique et intergénérationnelle.
- le thème du retour vers les centres villes et du renouvellement urbain qui appelle une réflexion sur l'utilisation ou la réutilisation de certains espaces.

Dans les trois cas (désenclavement, mixité, renouvellement urbain), les étudiants sont à la fois cibles et outils des politiques.

Pour toutes les raisons que l'on a vues, on ne peut répondre à la question du logement étudiant avec des solutions monolithiques. Ce qui est certain c'est qu'il y a assez de logements privés de type « produit » qui, en outre, n'étaient pas vraiment adaptés comme le prouve l'échec du produit. En revanche, ce qui manque c'est du logement aidé.

## **LA NOUVELLE DONNE DES RESIDENCES SECONDAIRES : DOUBLE RESIDENCE ET PIED-A-TERRE URBAIN**

### **1. DE LA MAISON DE CAMPAGNE A LA RESIDENCE SECONDE : 40 ANS D'EVOLUTION DE LA RESIDENCE SECONDAIRE EN FRANCE**

La France est, après l'Espagne et la Suède, l'un des pays d'Europe où la quantité de résidences secondaires est la plus importante (44 résidences secondaires pour 1000 habitants contre 67 pour les deux autres pays, mais 4 pour le Royaume-Uni et 5 pour l'Allemagne)<sup>8</sup>. Avec 2,935 millions d'unités, l'ensemble des résidences secondaires est constitué de catégories très disparates :

- 60% sont des maisons individuelles, mais 40% sont des appartements
- 35% ont seulement une ou deux pièces, contre 10% qui en ont six ou plus (graphique 1),
- 30% sont très anciennes (construites avant 1915, mais un quart ont moins de 20 ans (graphique 2).

Ces données reflètent une extrême hétérogénéité, elle-même fruit de l'histoire et du caractère très englobant de la catégorie, laquelle constitue une part non négligeable du marché immobilier, y compris pour son développement potentiel dans le registre des résidences principales.

En France, l'histoire des résidences secondaires se confond dans un premier temps avec celle de l'afflux des populations rurales vers les villes. Libérant un nombre considérable de logements à la campagne, il a d'abord constitué un réservoir de maisons, dont beaucoup resteront durablement vides, mais dont les plus belles se transformeront en maisons de famille, longtemps encore occupées par les grands-parents, puis reprises par leurs descendants urbains pour un usage de détente, de loisirs et de lieu-ressource pour les retrouvailles du cercle familial élargi. On parle alors plus de maison de campagne que de résidence secondaire.

Les années 60 et 70 sont marquées par l'explosion des séjours touristiques, en parallèle avec des politiques publiques qui planifient le développement d'une offre d'immobilier de loisir dans les sites littoraux et de montagne. Cette période est marquée par l'apparition de produits immobiliers nouveaux, dans les complexes de bords de mer (la Grande Motte près de Montpellier en est l'exemple le plus emblématique) et dans les modernes stations de sports d'hiver. Le modèle architectural est alors très proche de celui des grands ensembles, la clientèle cible est plutôt populaire et les typologies favorisent le studio ou le petit deux pièces qui permet de pratiquer des prix de vente attractifs. Entre 1962 et 1982, le parc de résidences secondaires croît de 130% (trois fois plus vite que le reste du parc de logements), passant de moins d'un million d'unités à près de 2,3 millions.

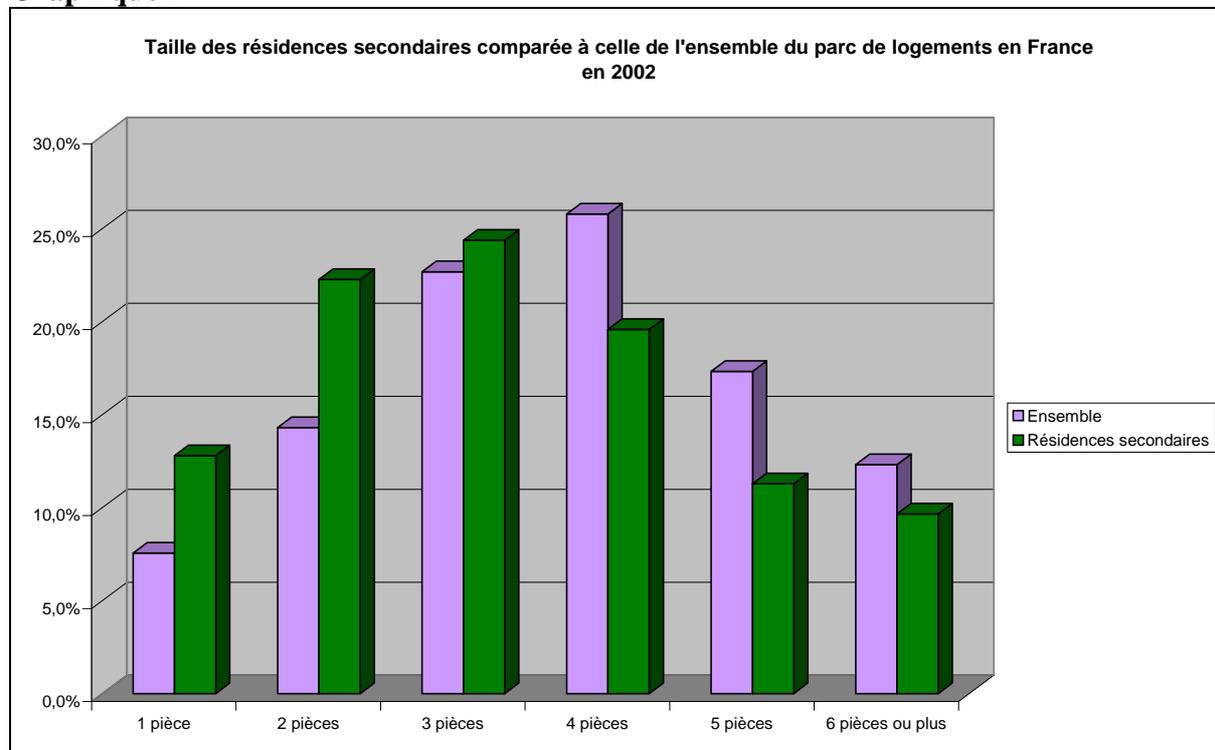
Les décennies suivantes voient la croissance ralentir considérablement, puisque le parc de résidences secondaires n'a plus augmenté que de 30% entre 1982 et 2002. Mais on assiste, surtout au cours des vingt années, à une transformation profonde du concept, qui sera encore accentuée par les mutations démographiques à venir. Cette mutation comporte principalement trois dimensions :

---

<sup>8</sup> Chiffres tirés de : Louvot-Runavot C. : « Le logement dans l'Union Européenne : la propriété prend le pas sur la location », *Economie et Statistiques* n°343, 2001-3

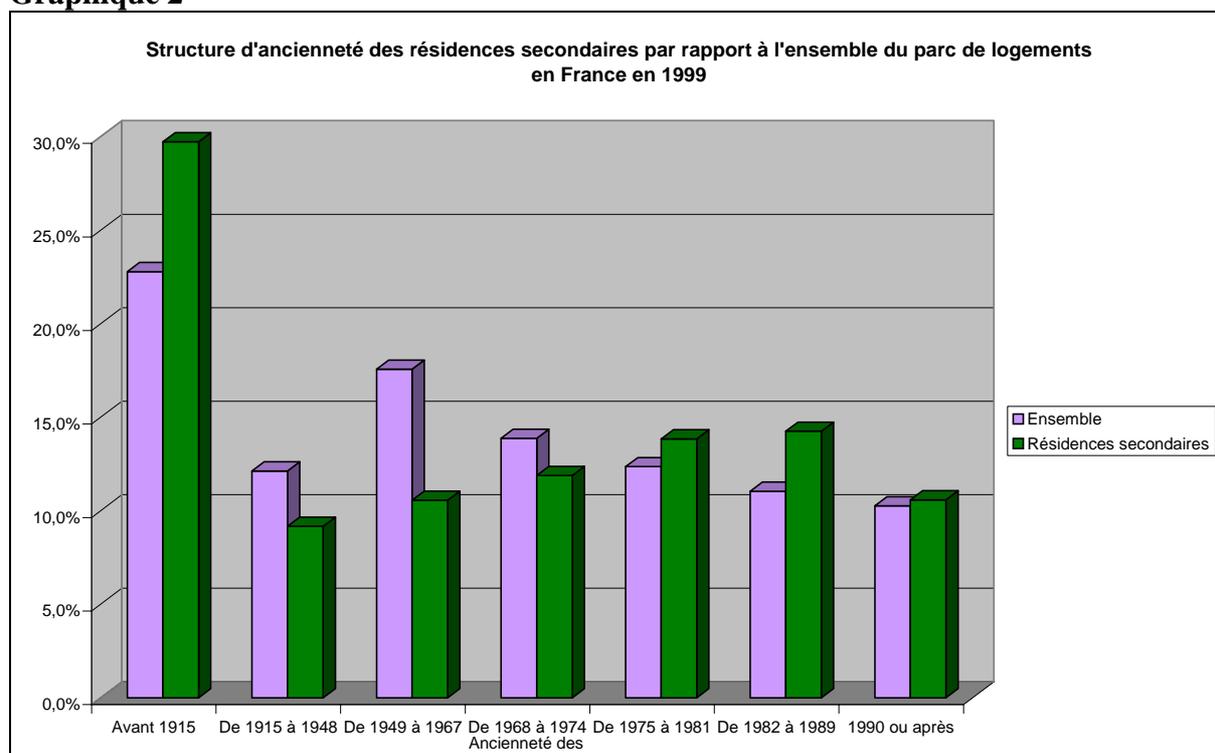
- Celle de la transformation de la demande de loisirs et de vacances,
- Celle de l'accroissement des comportements de double résidence,
- Celle de la pression des marchés immobiliers périurbains.

**Graphique 1**



Insee – Recensement de la population, 1999

**Graphique 2**



Insee – Recensement de la population, 1999

## 2. LA DEMANDE DE LOISIRS ET DE VACANCES SE TRANSFORME – LA RESIDENCE SECONDAIRE SE REDEPLOIE

Depuis le début des années 80, la demande en matière de séjours de loisirs et de vacances a connu d'importantes transformations. Ces transformations relèvent de plusieurs registres complémentaires qui agissent sur les contours de la demande de résidence secondaire :

- Le registre de l'offre de séjours, qui s'élargit considérablement grâce à la conjonction de la baisse des prix du transport aérien et de l'ouverture à un tourisme populaire de nombreuses destinations lointaines et ensoleillées ;
- Celui de la montée des aspirations conjointes des ménages urbains pour la découverte de la nature et le ressourcement du noyau familial,
- Celui du rejet, devenu majoritaire, des formes urbaines des grandes stations, des logements étriqués qu'elles offrent et des modes de vie de vacanciers qui rappellent trop souvent ceux de la vie quotidienne en ville.

Ces transformations ont pour effet un redéploiement du marché de la résidence secondaire qui s'organise en trois dimensions :

**a) La crise des grandes stations de mer et de montagne**, marquées par le recul et une relative paupérisation de la demande. Dans certains cas, cette tendance oblige les acteurs locaux à envisager des politiques de restructuration très lourdes, rendues particulièrement difficiles par une structure immobilière généralement en copropriété. Si certaines stations littorales peuvent envisager une transformation progressive en résidences principales, pour ménages retraités, voire familles d'actifs lorsqu'elles se situent à proximité de grandes villes, il n'en va pas de même pour les stations de sports d'hiver les plus marquées et qui sont également menacées à moyen terme par les conséquences du réchauffement climatique.

**b) La montée d'une offre locative de courts séjours dans les secteurs ruraux** (gîtes ruraux et chambres d'hôtes) dont le nombre a crû de façon considérable, facteur de revenus supplémentaires pour les propriétaires, de chiffre d'affaires pour les artisans qui réalisent les travaux d'installation du confort moderne dans les maisons vacantes reprises à cette occasion et, dans les régions les plus attractives, de dynamisme économique des secteurs ruraux sous l'effet des consommations des vacanciers.

**c) La reprise d'un marché d'acquisition de « maisons de famille »** qui se différencie de celles des décennies précédentes par l'absence de racines rurales de la plupart des acquéreurs qui recherchent, dans ces opérations, un monde rural mythique qui va parfois à l'encontre de ce qu'il reste de la réalité de la vie à la campagne (Jean-Didier Urbain montre par exemple l'émergence de pétitions de « résidents secondaires » contre le chant du coq ou la présence d'un tas de fumier<sup>9</sup>) ou de la nature.

Ces tendances ont marqué les deux dernières décennies du XX<sup>ème</sup> siècle et continueront à modifier les contours du parc de résidences secondaires et du marché correspondant pour les années à venir. Elles laissent une place assez réduite à la promotion spécialisée, mais dynamisent le marché de l'occasion et de la réhabilitation dans les secteurs ruraux qui sont à la fois les plus attractifs pour les ménages urbains et le théâtre privilégié du recul de la vie rurale agricole.

<sup>9</sup> Urbain J. D., *Paradis verts – Désirs de campagne et passions résidentielles*, Payot, 2002.

### 3. UNE LARGE DIFFUSION DE LA DOUBLE RESIDENCE

Au-delà de ces tendances d'ordre général et dont les effets sont massifs, il faut relever comme porteur d'avenir pour la notion de résidence secondaire, le développement des pratiques de double résidence, motivées par une conjonction de facteurs sociaux, économiques et démographiques.

**a) Double résidence et vie professionnelle.** Les possibilités offertes par les moyens modernes de télécommunication, décuplées par la généralisation d'Internet et la diffusion territoriale rapide des modes de connexion à haut débit rendent aujourd'hui possible le travail à distance, tarte à la crème de la prospective de l'habitat depuis trente ans, enfin devenue réalité palpable pour beaucoup d'activités de service ou de matière grise.

Le développement de l'accession à la propriété périurbaine, voire rurale, dans un contexte marqué à la fois par la généralisation de la bi-activité des couples et par les rigidités du marché immobilier de la revente, favorise l'ancrage résidentiel, même dans les cas de mobilité professionnelle. Cet ancrage est d'ailleurs parfois voulu dès l'acquisition de la résidence principale, même si celle-ci se situe à grande distance du lieu de travail de l'un des conjoints.

La maison à la campagne permet de disposer de surfaces bien supérieures à celles de l'appartement urbain, y compris en consacrant une ou plusieurs pièces à l'activité professionnelle à distance. Elle permet de conjuguer une activité à plein temps avec une présence à temps partiel sur le lieu de travail. Cette dernière reste cependant nécessaire, notamment dans les activités professionnelles supérieures, qui valorisent fortement la relation directe ; elle se traduit à la fois par une augmentation des distances de déplacement, par une diminution de leur fréquence (une ou deux fois par semaine, voire moins, au lieu de la navette quotidienne) et par la nécessité de disposer d'un pied-à-terre urbain, résidence secondaire à vocation professionnelle<sup>10</sup>.

**b) Double résidence et retraite.** Le passage à la retraite entraînant la rupture du lien avec la localisation professionnelle, ne brise pas pour autant les autres points d'ancrage familiaux et sociaux. Comme on l'a vu, la retraite ne se traduit pas par une augmentation forte des mobilités résidentielles, mais elle permet une utilisation différente des temps d'habitation.

C'est ainsi que le vieil archétype de la double résidence des retraités très aisés vivant une partie de l'année à Paris et l'autre sur la Côte d'Azur se transforme peu à peu en tendance lourde, touchant un spectre social plus large et une gamme ouverte de localisations résidentielles. La grande majorité des jeunes retraités est propriétaire d'une maison individuelle, souvent périurbaine ; beaucoup possèdent aussi une résidence secondaire rurale et font le choix de s'y installer à titre principal. Se pose alors la question de la conservation du pavillon initial dont la fonction familiale d'origine ne se justifie plus et qui n'apporte pas d'avantage particulier en matière de cadre de vie. Ce sont ces pavillons qui alimentent le marché de l'occasion des maisons individuelles de banlieue, alors que beaucoup de nouveaux achats de retraités porteront sur des appartements urbains, complémentaires à la maison à la campagne.

<sup>10</sup> C'est pour rendre compte de ce fait que l'Insee a introduit une nouvelle catégorie statistique : le « logement occasionnel », défini comme un logement occupé à titre secondaire pour des raisons professionnelles. Au recensement de 1999, on en dénombrait 260 000, soit 9% de l'ensemble des résidences secondaires. 75% de ces logements sont situés dans des immeubles collectifs, 60% sont des studios ou des deux pièces.

Ces deux premiers phénomènes contribuent à dynamiser le marché d'acquisition du petit logement urbain. La poursuite des avancées technologiques et l'accroissement attendu de la population des jeunes retraités en font un potentiel de développement sans doute considérable, imposant des garanties de sécurité accrues pour des logements dont l'occupation n'est qu'occasionnelle. Ce caractère occasionnel ne manquera pas non plus d'avoir des effets sur les centres-villes les plus concernés, accentuant parfois le sentiment d'une fréquentation par intermittence et d'un accroissement de la vacance immobilière.

**c) Double résidence et immigration.** La dimension internationale de la question vient s'ajouter à ces tendances dans deux directions qui concernent la France :

- L'investissement de ménages étrangers en France marque aujourd'hui fortement l'activité des acteurs de l'immobilier, d'abord autour des littoraux de la moitié nord du pays (Pas-de-Calais, Normandie, Bretagne) ensuite dans de nombreux secteurs ruraux, notamment dans le Sud-ouest et le Massif Central. Ces acquisitions, qui sont souvent le fait de ménages actifs à fort pouvoir d'achat qui conservent une attache résidentielle secondaire et une activité professionnelle dans leur pays d'origine, influent fortement sur les marchés immobiliers concernés. En relançant la demande locale par ses composantes les plus solvables, elles tirent les prix vers le haut, exerçant parfois une concurrence redoutable pour les ménages locaux à la recherche d'un logement.
- L'investissement des ménages immigrés vivant en France de longue date et qui, au moment de la retraite, développent des pratiques de double résidence, vivant une part de leur temps en France et une autre part dans la maison qu'ils ont acquise ou construite dans leur pays d'origine. Le phénomène est aujourd'hui bien connu notamment pour les familles portugaises<sup>11</sup> ; il tend à se développer pour la frange la plus aisée des immigrés maghrébins qui a consacré une part significative de l'épargne accumulée au cours des années d'activité à alimenter un projet immobilier au pays (28% des immigrés algériens ayant entre 45 et 70 ans sont propriétaires d'un logement dans leur pays, 34% des tunisiens, 35% des marocains<sup>12</sup>).

#### **4. RESIDENCE SECONDAIRE / RESIDENCE PRINCIPALE : UN MARCHE CONCURRENTIEL DANS LE PERIURBAIN ELOIGNE**

Ces diverses évolutions rendent plus complexe l'approche de la résidence secondaire et conduisent à en modifier les contours, tant du point de vue des marchés immobiliers que de celui des politiques publiques, notamment fiscales, qui restent fondées sur une approche désormais datée du rapport hiérarchique entre les différents lieux d'habitation.

Ces tendances entretiennent l'accroissement du nombre de lieux d'habitation que reflète statistiquement la poursuite de l'augmentation du nombre de résidences secondaires. Mais il existe aussi des tendances inverses, qui expliquent que cet accroissement net a considérablement ralenti au cours des années 90 (les enquêtes logements de l'Insee de 1992 et 1996 enregistraient même une légère baisse de leur nombre, suivie d'une reprise entre 1997 et 2002).

<sup>11</sup> Bonnin P., de Villanova R. (sous la dir.), *D'une maison l'autre. Parcours et mobilités résidentielles*, CREAPHIS, 1999

<sup>12</sup> Chiffres tirés de l'enquête « Passage à la retraite des immigrés » Caisse nationale d'assurance vieillesse – Insee, 2003.

La principale de ces tendances inverses est la pression qu'exerce la demande de la résidence principale dans les communes du périurbain le plus éloigné. Le phénomène est particulièrement notable à la périphérie des plus grandes villes : frange externe de l'Ile-de-France (Eure-et-Loir, Loiret, Yonne, Oise, sud de l'Aisne...) où des actifs franciliens travaillant souvent dans les pôles périphériques font le choix de résider dans des secteurs encore ruraux ; grande périphérie toulousaine et lyonnaise, etc. Cette demande porte sur des biens anciens restaurés (ou à restaurer) jusque là résidence secondaire ou logement vacant. C'est ainsi qu'en dix ans (1992-2002), le nombre de résidences principales ayant été construites entre 1915 et 1948 a augmenté de 220 000 unités<sup>13</sup>.

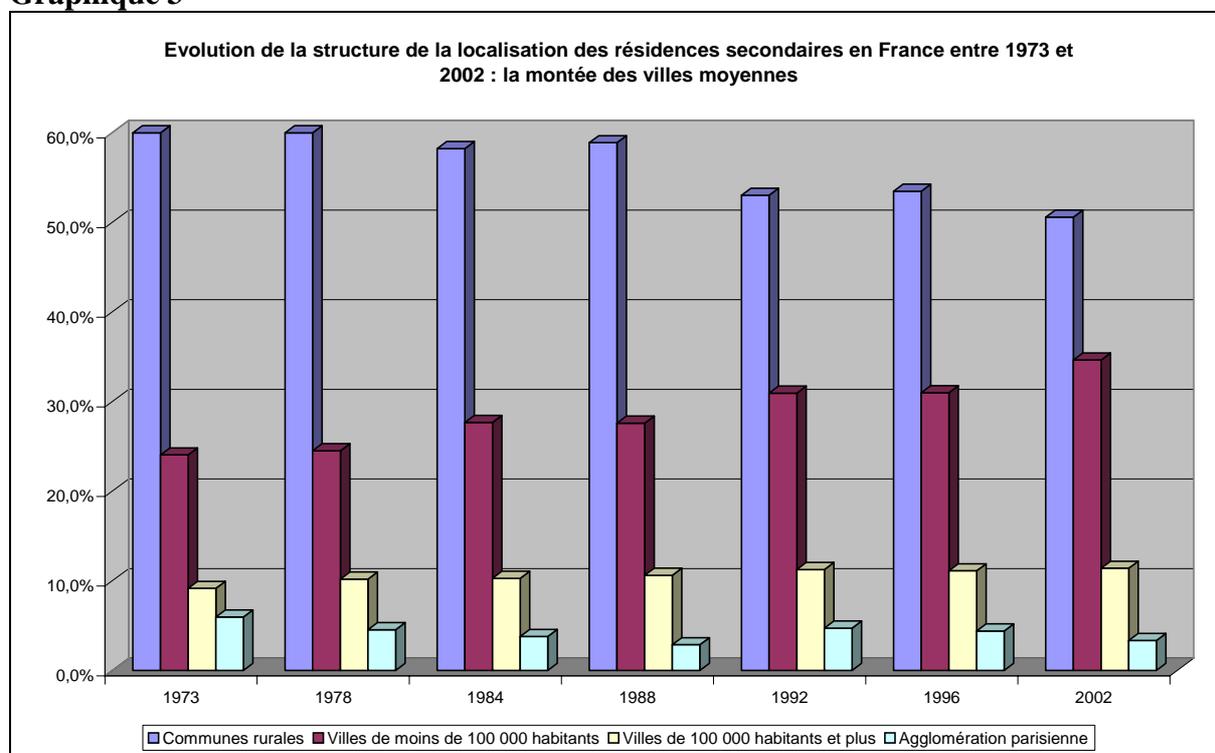
Les politiques publiques ne sont pas totalement étrangères à ces évolutions, notamment sous l'impulsion de l'ANAH qui a favorisé avec ardeur les travaux de mise aux normes modernes dans les vieilles maisons des bourgs ruraux, conduisant ainsi à y résorber la vacance, mais aussi à y faire baisser le taux de résidences secondaires.

C'est ainsi que la couronne de résidences secondaires qui entoure les plus grandes villes tend aujourd'hui à s'en éloigner sous la concurrence de la périurbanisation.

## 5. CONCLUSION : VERS UNE NOUVELLE GEOGRAPHIE DES RESIDENCES SECONDAIRES ?

L'ensemble des tendances énoncées ci-dessus converge pour dessiner une nouvelle géographie de la notion de résidence secondaire (graphique 3, carte 1).

**Graphique 3**



Sources : Insee : enquêtes logement 1973 à 2002

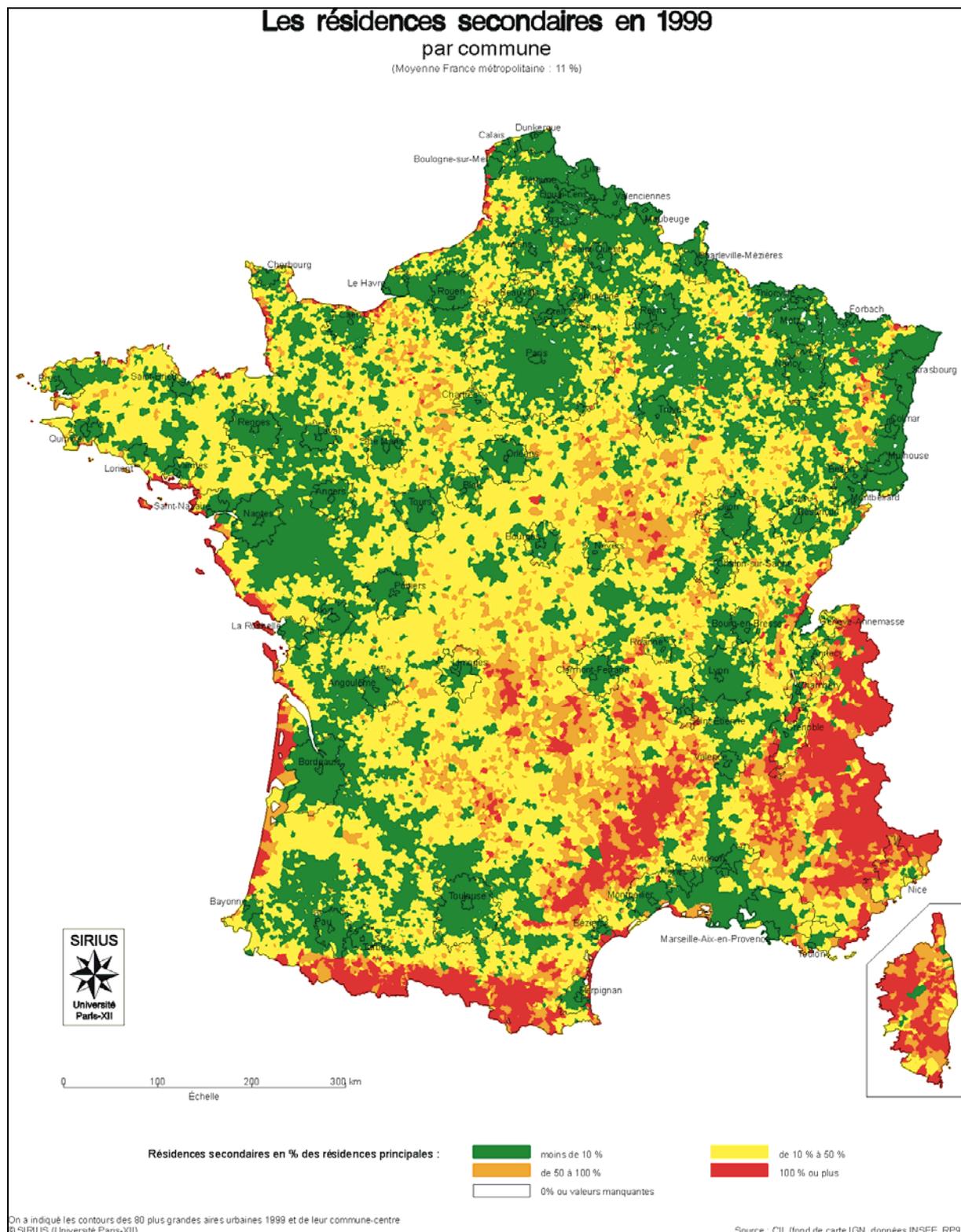
<sup>13</sup> Sources : enquêtes logement de l'Insee

Le fait majeur illustré par le graphique 3 est le glissement progressif de la localisation des résidences secondaires d'une nette dominante rurale (plus de 60% au cours des années 70) à une parité avec les communes urbaines au seuil du 21<sup>ème</sup> siècle. Ce sont principalement les villes petites et moyennes (jusqu'à 100 000 habitants) qui profitent de cette tendance, mais les grandes villes hors agglomération parisienne connaissent aussi une croissance significative au cours des années 90.

La carte 1, produite à partir du dernier recensement met d'abord en relief l'importance du nombre de communes (en rouge) dont plus de la moitié des logements sont des résidences secondaires. On y lit clairement la France traditionnelle des vacances et des loisirs : littoraux, Corse et massifs montagneux, mais aussi, phénomène plus récent, les fortes proportions de résidences secondaires dans des secteurs comme la Bourgogne et le Morvan.

Au-delà de ces cas extrêmes, qui couvrent une part non négligeable du territoire national, on relève, à la périphérie éloignée des plus grandes villes (notamment Paris dans un rayon d'environ 200 kilomètres, principalement au sud-ouest et au sud-est du Bassin parisien), une part importante de communes pour lesquelles le nombre de résidences secondaires est au moins égal à la moitié du nombre de résidences principales. Ailleurs, ce type de communes se situe dans le prolongement des principaux noyaux de résidences secondaires et laisse augurer de l'extension probable du phénomène dans le monde rural. Les littoraux, contrairement aux zones de montagne, ne produisent pas cette « contamination » vers l'arrière pays.

Carte 1



## LA MOBILITE RESIDENTIELLE : TENDANCES GENERALES ET INFLUENCE DES MOBILITES PROFESSIONNELLES

Les 9/10<sup>ème</sup> de l'offre de logements disponibles se situent dans le parc existant et résultent principalement du niveau de la mobilité résidentielle. Un tel poids sur les marchés immobiliers mérite que l'on s'attarde sur les évolutions actuelles et les tendances futures de la mobilité résidentielle. Nous examinerons en particulier l'influence des carrières et des turbulences professionnelles sur la mobilité résidentielle.

### 1. TENDANCES GENERALES

#### 1.1. REPRISE DE LA MOBILITE RESIDENTIELLE DES MENAGES DEPUIS LE MILIEU DES ANNEES 1990

Près d'un Français sur deux a déménagé entre 1990 et 1999, un sur quatre a changé de département, un sur six de région. Malgré tout, sur plus longue période, la mobilité résidentielle baisse. Après avoir atteint son maximum d'intensité au milieu des années 1970, l'ensemble de la mobilité résidentielle a reculé d'après le dernier recensement de la population de l'Insee. Ce recul est particulièrement marqué pour les déménagements de proximité (changement de logement ou de commune à l'intérieur d'un même département).

**Tableau 1 – Taux annuels de mobilité résidentielle des individus par période intercensitaire<sup>14</sup>**

Période intercensitaire	En ‰			
	Changement de logement	Changement de commune	Changement de département	Changement de région
1968-1975	97,4	60,5	29,0	17,9
1975-1982	94,4	58,5	26,5	16,5
1982-1990	85,6	55,6	25,8	16,2
<b>1990-1999</b>	80,7	53,2	25,2	15,9

Source : Recensements de la population, Insee

En revanche, si l'on s'intéresse à la période récente et au comportement des ménages<sup>15</sup> (et non plus celui des individus), on constate que la mobilité résidentielle a réaugmenté depuis le milieu des années 1990. L'Enquête logement montre qu'après avoir diminué au cours de la première moitié des années 1990, le taux annuel de mobilité des ménages permanents<sup>16</sup> est remonté en 1996 (6,4%) et surtout en 2002 (7,4%). De même, le taux d'emménagement<sup>17</sup> annuel moyen est passé de 8,8% en 1996 à 9,8% en 2002. En d'autres termes, alors que 30,6 % des ménages occupaient leur logement depuis moins de 4 ans en 1996, ils sont désormais 33,1 %<sup>18</sup>.

<sup>14</sup> Brigitte Baccaïni, « Les migrations en France entre 1990 et 1999. Les régions de l'Ouest de plus en plus attractives », *Insee Première*, n°758, 2001.

<sup>15</sup> Un ménage, au sens statistique, est défini comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté. Un ménage peut ne comprendre qu'une seule personne.

<sup>16</sup> Un ménage permanent, au sens de l'Insee, est un ménage dont le chef de ménage habitait déjà son logement précédent en tant que chef de ménage ou comme conjoint.

<sup>17</sup> Le taux d'emménagement regroupe les déménagements des ménages permanents et les nouveaux ménages issus de la décohabitation.

<sup>18</sup> Marcel-Pierre Cléach, *Le logement locatif privé*, Rapport d'information n°22, commission des Affaires économiques et du Plan, Sénat, 2003.

**Tableau 2 - Taux annuels moyens de mobilité résidentielle et d'emménagement selon les Enquêtes logement**

	En %				
	1984	1988	1992	1996	2002
Taux annuels de mobilité résidentielle	6,6	6,8	6,2	6,4	7,4
<b>Taux annuels d'emménagement</b>	9,0	9,3	8,7	8,8	9,8

Source : Enquêtes logement, Insee.

L'augmentation de la mobilité résidentielle tient en fait à la pression croissante des « petits » ménages d'une ou deux personnes, plus nombreux et plus mobiles que dans les années 1980. Ces ménages (célibataires, familles monoparentales, personnes âgées) ne sont pas nécessairement au tout début de leur parcours résidentiel. Le produit logement qu'ils recherchent n'est donc pas le même que celui qu'acceptent les jeunes décohabitants hors du domicile familial. Un enjeu majeur d'adaptation du parc existant, tant public, que privé se présentera donc à l'avenir.

En outre, l'augmentation de la mobilité résidentielle a pour effet d'augmenter les zones de tensions immobilières (agglomération parisienne, métropoles régionales) qui constituent des pôles migratoires importants (cf. point suivant de cette étude). Le dynamisme économique et universitaire met alors en concurrence différents types de candidats au logement et provoque notamment la hausse des loyers.

Ces différentes statistiques montrent bien que le niveau de la mobilité résidentielle est le résultat de dynamiques sociodémographiques et professionnelles contradictoires. Les turbulences familiales (décohabitation, mise en couple, séparation, naissance) et les turbulences professionnelles (licenciement, contrats à durée déterminée, mutation de l'emploi) ont pour effet de multiplier les déménagements (et parfois le nombre de ménages) alors que le vieillissement de la population et la propriété du logement la freine. Ces phénomènes ont été accentués par le faible niveau de construction de logements neufs et par des conditions économiques moins favorables.

Examinons successivement les facteurs sociodémographiques qui causent pour certains le ralentissement (1.2) et, pour d'autres, la multiplication des déménagements (1.3).

## **1.2. VIEILLISSEMENT, PROPRIETE, DEPLACEMENTS QUOTIDIENS FREINENT LA MOBILITE RESIDENTIELLE**

Le recul de la mobilité résidentielle au cours des années 1990 est le plus souvent analysé de façon négative : il serait une entrave au bon fonctionnement du marché du logement, il serait aussi le signe d'un manque de hardiesse de la part des individus, d'une incapacité qu'ils auraient à changer. Mais la baisse de la mobilité sur une longue période peut être due à des éléments positifs (satisfaction du logement) ou simplement structurels (âge, statut de propriétaire, déplacements domicile-travail).

## **Vieillesse et taux de propriétaires pèsent sur la mobilité résidentielle**

L'augmentation de la part des plus de soixante-cinq ans réduit mécaniquement la proportion de déménagements (moins de 10% des ménages de plus de 65 ans ont emménagé entre 1998 et 2002). En outre, on a constaté entre 1990 et 1999, un ralentissement de la mobilité des moins de 30 ans qui sont traditionnellement les plus mobiles. Les difficultés pour trouver un emploi stable et l'allongement des études expliquent le départ plus tardif du domicile parental des jeunes.

Cette dynamique de long terme de baisse des déménagements résulte également de la proportion de propriétaires et d'accédants à la propriété (54,7 % en 1999) et de la proportion de logements confortables (quatre logements sur cinq sont considérés comme confortables au sens de l'Insee en 1999<sup>19</sup>). Or, la mobilité des propriétaires et des accédants français est faible, freinée par le montant des droits de mutation et la situation familiale des ménages : d'après l'Enquête logement 2002 de l'Insee, 18% des propriétaires et accédants à la propriété ont déménagé depuis 1996 contre 63% des locataires du parc privé et 42 % des locataires du parc social.

Ce lien entre propriété du logement et faible mobilité résidentielle est d'ailleurs assez spécifique à la France. Comme en témoigne l'exemple anglo-saxon, mobilité et propriété peuvent aller de pair. En 1996, bien que 65 % des ménages américains fussent propriétaires, leur mobilité résidentielle annuelle représentait près du double de celle des ménages français (dont près de 20 % ont changé de logement en 1996)<sup>20</sup>. Ces éléments révèlent l'importance des dispositifs d'emprunt (conditions et durée des remboursements, modalités de transfert d'emprunt) et des variables socioculturelles dans ces choix.

## **Moins de déménagements mais plus de déplacements domicile-travail**

Si la mobilité a diminué au cours des années 1990, sous la forme de changements de résidence, ce n'est pas le cas des déplacements domicile-travail qui sont de plus en plus nombreux et longs en distance. Il faut également souligner que le temps consacré à ces déplacements est stable, en moyenne, grâce à l'amélioration des infrastructures routières et des transports en commun. C'est d'ailleurs cette amélioration qui ouvre des opportunités pour les ménages désireux d'accéder à la propriété et qui, pour des raisons financières, ne peuvent le faire que dans des zones reculées. Ce constat est particulièrement flagrant en Ile-de-France. L'évolution de l'espace urbain et des marchés du logement contraint les ménages aux revenus modestes à résider plus fréquemment en périphérie ou en zone périurbaine. Ainsi constate-t-on une prépondérance des ouvriers suivis des cadres et des professions intermédiaires dans les espaces périurbains.

---

<sup>19</sup> La diminution de la mobilité résidentielle peut être due au fait que l'insalubrité a reculé et que le niveau de confort des logements s'est fortement amélioré. L'Enquête logement de l'Insee révèle qu'aujourd'hui les trois quarts des Français sont satisfaits de leur logement, contre la moitié en 1970. Ils ne sont que 6 % à considérer leurs conditions de logement insuffisantes ou nettement insuffisantes.

<sup>20</sup> Coloos B., Vorms B., « Mobilité et accession aux Etats-Unis », *L'Observatoire de l'immobilier*, n°39, 1998, pp.2-7.

Louvot-Runavot C., « Le logement dans l'Union européenne : la propriété prend le pas sur la location », *Economie et statistique*, n° 343, 2001, pp. 29-50.

### **1.3. L'INADAPTATION DU LOGEMENT ET LES EVENEMENTS FAMILIAUX SUSCITENT AU CONTRAIRE L'ESSENTIEL DES DEMENAGEMENTS**

En France, 80% des déménagements se font sur des distances relativement courtes, au sein des départements. Près de la moitié des mobilités résidentielles en 2002 a été réalisée au sein d'une même commune. La majorité de ces déménagements est motivée par des problèmes de qualité propre au logement et d'adéquation à la situation familiale.

#### **Logement et famille motivent les déménagements de courte distance**

Les changements de logement sont, d'après l'Enquête logement de l'Insee, essentiellement liés au désir d'adapter son confort à la taille de la famille (40 %), de changer d'environnement et de localisation du lieu de résidence (21 %), de changer de statut d'occupation (22 %). La très grande majorité des déménagements est donc motivée par des questions propres au logement et/ou à la famille.

La naissance d'un enfant par exemple double les chances de changer de logement. La séparation des couples entraîne nécessairement un déménagement (l'homme plus souvent que la femme) voire deux déménagements dans 10% des cas. Les individus et les ménages élaborent également des stratégies résidentielles en matière de rapprochement familial, de choix du quartier ou d'école. Ainsi, concernant leur logement, les individus et les ménages ajustent les contraintes (notamment en termes de ressources financières, de taille du ménage, de lieu de travail, de marché immobilier local) et leurs désirs.

#### **Les souhaits de déménagement sont également liés à l'inadéquation du logement**

Les souhaits de déménagement, tels qu'ils apparaissent dans l'Enquête logement de l'Insee, concernent 18 % des ménages. Ceux qui expriment le plus le désir de déménager sont les jeunes, les familles monoparentales, les étrangers, les immigrés et les chômeurs. Pour ces catégories, ce projet correspond ou bien au besoin d'un logement plus adapté à la composition familiale ou bien au désir de trouver un logement moins cher. Plus généralement, les locataires d'immeubles collectifs sont nombreux à souhaiter déménager, surtout lorsqu'ils sont issus du parc privé.

Avec la montée des tensions immobilières, les ménages désireux de changer de logement sont toujours plus nombreux en Ile-de-France. L'Enquête logement 2002 confirme cette croissance. Au total, un ménage francilien sur trois souhaite déménager, contre moins d'un sur quatre pour la moyenne nationale. Cette volonté de mobilité a connu une progression, aussi bien chez les propriétaires (20 % souhaitent déménager) que chez les locataires, du parc social (43 %) et surtout du parc privé (50 %)<sup>21</sup>.

## **2. MOBILITE RESIDENTIELLE ET CARRIERES PROFESSIONNELLES : UNE INFLUENCE CROISSANTE SUR LES MIGRATIONS REGIONALES ?**

Aujourd'hui, les mobilités professionnelles et géographiques sont présentées comme un élément central de l'expérience professionnelle. Les pratiques managériales des entreprises ont depuis une trentaine d'années renforcé l'implication des salariés mais aussi demandé plus de flexibilité et de disponibilité.

---

<sup>21</sup> Marcel-Pierre Cléach, *Le logement locatif privé, op.cit.*

Deux grands types de situations peuvent être retenus :

- Pour une majorité de salariés<sup>22</sup>, la mobilité professionnelle s'accompagne d'un changement d'employeur (mobilité externe). Ces situations, souvent contraintes, concernent essentiellement les salariés peu qualifiés ou en début de carrière : la perte d'un emploi suite à un licenciement, la fin d'un contrat à durée déterminée ou d'une mission intérim, les propositions de mutation suite à la délocalisation d'une entreprise multiplient les déménagements suscités par l'emploi. Ainsi par exemple, en moyenne entre 1996 et 2001, 50 000 établissements de l'industrie et du tertiaire marchand (hors secteur financier ; soit 2% du parc) ont quitté leur commune chaque année, un sur sept le font en changeant de région<sup>23</sup>.
- Lorsque la mobilité professionnelle est interne (entre deux établissements d'une entreprise ou de la fonction publique), elle offre généralement des perspectives de carrière et de promotion. D'après certaines enquêtes statistiques, la promotion professionnelle implique souvent un déplacement géographique notamment vers les grandes agglomérations<sup>24</sup>. Ce sont alors les salariés les plus qualifiés qui en bénéficient le plus souvent. Ces mouvements sont, en outre, loin d'être anecdotiques. Au cours des années 1990, plus d'un cadre ou ingénieur sur quatre quittant une entreprise appartenant à un groupe le fait pour occuper un emploi dans ce même groupe<sup>25</sup>.

Ces mobilités professionnelles recoupent donc des situations très différentes. Toutes participent néanmoins au constat de carrières aujourd'hui plus hachées voire instables. Quelles en sont les conséquences sur la mobilité résidentielle ?

## 2.1. L'EMPLOI MOTIVE LA MAJORITE DES DEMENAGEMENTS DE LONGUE DISTANCE

Les raisons professionnelles motivent une part importante des déménagements (environ un tiers) à l'échelle de la vie<sup>26</sup>. Toutefois, même si les raisons professionnelles sont, dans les années 1990, plus fréquemment invoquées qu'au cours des années 1980 (18,3 % des ménages les ont citées en 1996), elles ne retrouvent pas les niveaux observés à la fin des années 1970.

En effet, tout changement d'emploi n'entraîne pas systématiquement un changement de logement. Bien au contraire, les choix résidentiels prennent aujourd'hui en compte les possibilités accrues de déplacements quotidiens, notamment vers le travail, afin de ne pas avoir à déménager en cas de changement ou de recherche d'emploi. Aujourd'hui, le besoin d'habiter à proximité de son lieu de travail est donc moins fort du fait de l'instabilité de l'emploi et de l'amélioration des moyens de transports, en particulier du fait de la généralisation de l'automobile.

<sup>22</sup> Thomas Amossé, « Interne ou externe, deux visages de la mobilité professionnelle », *Insee Première*, n°921, 2003.

<sup>23</sup> Nadine Jourdan, « Les transferts interrégionaux d'établissements - Forte progression entre 1996 et 2001 », *Insee Première*, n°949, 2004.

<sup>24</sup> Brutel C., Jegou M., Rieu C., « La mobilité géographique et la promotion professionnelle des salariés : une analyse par aire urbaine », *Economie et statistique*, n°336, 2000, pp. 53-68.

<sup>25</sup> Sébastien Delarre, Richard Duhautois, « La mobilité intra-groupe des salariés : le poids de la proximité géographique et structurale », *Economie et statistique*, n°369-370, 2003.

<sup>26</sup> Brigitte Baccaïni, « Comportements migratoires et cycles de vie », *Espace, Populations, Sociétés*, n°1, 1994, pp. 61-74.

Dès lors, l'emploi suscite essentiellement des migrations de longue distance : près de la moitié des déménagements avec changement de région ont été motivés par des raisons professionnelles en 2002. Ces motifs représentent toujours les premières causes de migrations interrégionales, lesquelles, on l'a vu, restent toutefois minoritaires dans l'ensemble des mobilités résidentielles (20,7% des déménagements en 2002).

## **2.2. CADRES, PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES ET JEUNES DIPLOMÉS : DES SALAIRES MOBILES QUI PESENT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS**

Les carrières professionnelles sont donc un moteur des migrations entre régions. Mais toute la population active ne participe pas de la même manière à ce type de mobilité géographique.

- Tout d'abord, on déménage d'autant plus pour l'emploi que l'on est jeune, c'est-à-dire au début de sa carrière. Mais les jeunes actifs de moins de 30 ans ne représentent qu'un tiers des flux entre régions (32,2%), les actifs plus âgés restant quantitativement plus nombreux à déménager en changeant de région.
- Ensuite, le niveau de diplôme influence directement les occasions de déménagements entre régions : seulement 20% des jeunes de niveau inférieur au baccalauréat changent de région alors que c'est le cas pour la moitié des jeunes ayant poursuivi leurs études au-delà du bac<sup>27</sup>.
- Enfin, alors que les professions indépendantes (notamment les agriculteurs) sont très peu mobiles, ce sont les cadres qui, en proportion, sont de loin les plus mobiles<sup>28</sup>. En terme de flux, les professions intermédiaires (28,4%), les employés (27,2%) suivis des cadres (24,2%) composent près de 80% des migrations entre régions (d'après les résultats du recensement de la population de 1999).

### **Quels en sont les impacts sur les territoires ?**

L'Ile-de-France continue d'accueillir des jeunes actifs, des étudiants ou des jeunes adultes à la recherche d'un emploi, mais les autres régions (notamment de l'Ouest) qui autrefois envoyaient de nombreux migrants en Ile-de-France ont aujourd'hui une capacité de rétention plus importante. En d'autres termes, il est aujourd'hui fréquent de commencer sa vie active en région francilienne puis de quitter la région au cours de sa carrière.

Le dernier recensement de la population a montré que ce sont aujourd'hui les régions de l'Ouest et du Sud-ouest (Pays de la Loire, Bretagne, Poitou-Charentes, Aquitaine, Midi-Pyrénées et Limousin) qui bénéficient le plus des migrations des Français, en l'occurrence de nombreux retraités. Les régions du Sud, Sud-est ont, elles, un solde toujours positif et attirent majoritairement des actifs.

<sup>27</sup> Drapier C., Jayet H., « Les migrations de jeunes en phase d'insertion professionnelle en France », *Revue d'économie régionale et urbaine*, n°3, 2002, pp. 355-376.

<sup>28</sup> 37 % des cadres de vingt-cinq à trente-quatre ans qui ont déménagé entre 1992 et 1996 l'ont fait pour des exigences professionnelles (premier emploi, changement d'employeur, mutation, rapprochement du lieu de travail) contre 23 % des employés et 12 % des ouvriers. Cf. Dubujet F., « Les déménagements forment la jeunesse », *Insee Première*, n°647, 1999.

Il est probable que le couple mobilité résidentielle-mobilité professionnelle exerce à l'avenir une pression plus grande sur les marchés immobiliers des centres urbains et/ou périurbains des régions aujourd'hui attractives. En effet, les migrations régionales vont probablement concentrer géographiquement la demande de logement. D'après une étude du BIPE, d'ici 2010, seule la moitié des régions françaises va rassembler 70% de la variation totale du nombre de ménages. Les migrations régionales creuseront davantage l'écart entre la France du Sud et de l'Ouest d'un côté, et celle du Nord et de l'Est de l'autre<sup>29</sup>.

### **2.3. DEMENAGER POUR L'EMPLOI ? UN CHOIX DIFFICILE, FACILITE PAR L'ACCOMPAGNEMENT DE SOCIETES SPECIALISEES**

#### **Les difficultés économiques, résidentielles et familiales de ces choix**

La mobilité géographique, qu'elle soit motivée par une promotion ou par la nécessité d'une recherche d'emploi après un licenciement, n'est jamais facilement acceptée. Lors des restructurations d'entreprises, il n'est pas rare de voir moins d'un tiers des salariés d'une entreprise accepter d'être muté, ou d'être placé, dans un autre établissement du groupe.

Des recherches ont montré que les refus de déménager pour l'emploi sont certes liés à la catégorie socioprofessionnelle (les cadres et les professions intermédiaires, grâce à leur niveau de revenus et de perspectives de carrière, acceptent en moyenne davantage de déménager que les employés ou les ouvriers) mais pas seulement<sup>30</sup>. La famille et le logement jouent un rôle central dans ces décisions : être accédant à la propriété ou propriétaire, avoir des enfants, appartenir à un couple bi-actif, être âgé de plus de quarante ans renforcent le refus de déménager pour l'emploi. En outre, l'attachement au territoire et au réseau amical et familial rend parfois difficile l'idée d'un changement de région.

#### **Les sociétés chargées de l'accompagnement des salariés mobiles**

Ces éléments expliquent pourquoi, depuis 25 ans en France, des sociétés chargées de l'accompagnement des mobilités résidentielles des salariés se sont développées<sup>31</sup>. Elles répondent à différents besoins des entreprises :

- Motiver et faciliter la mobilité résidentielle des salariés qualifiés (les cadres supérieurs principalement, mais aussi certaines catégories de commerciaux ou de techniciens).
- Accompagner les reclassements notamment géographiques lors de restructurations : la réglementation en matière de licenciements et de plans sociaux a conduit les entreprises à organiser le reclassement, interne et externe au groupe, de leurs salariés. Ces situations induisent une prise en compte de la question du déménagement et du logement des salariés.

<sup>29</sup> Bureau d'Informations et de Prévisions Economiques, *Les migrations résidentielles en France à l'horizon 2010*, Paris, 2003.

<sup>30</sup> Isabelle Bertaux-Wiame, « Parcours professionnels, mobilité géographique. Une analyse des inégalités homme/ femme dans le secteur bancaire », *Communication aux IX<sup>èmes</sup> journées de sociologie du travail*, Paris, 2003.

- Cécile Vignal, *Ancrages et mobilités de salariés de l'industrie à l'épreuve de la délocalisation de l'emploi. Configurations résidentielles, logiques familiales et logiques professionnelles*, Thèse de doctorat en urbanisme, aménagement et politiques urbaines, Créteil, Université de Paris XII-Val de Marne, 2003.

- Daniel Courgeau, « Mobilité : déménagement et emploi » in Ascher F. (coord.), *Le Logement en question*, La Tour-d'Aigues, Ed. de L'Aube, 1995, pp. 141-170.

<sup>31</sup> Pour plus de détails, cf. Cécile Vignal, *Ancrages et mobilités de salariés de l'industrie...*, *op.cit.*

- Par ailleurs, on constate que dans les secteurs productifs et les zones d'emploi ayant des difficultés de recrutement, l'accès au logement des salariés que l'on souhaite embaucher doit être pris en compte. Par exemple, depuis 1997, le développement de l'activité des Chantiers Navals de l'Atlantique à Saint-Nazaire a provoqué l'arrivée de nombreux ouvriers extérieurs au bassin d'emploi. Or les rythmes de l'activité économique et de la construction de logements (sociaux notamment) sont fortement déconnectés et accentuent la pénurie d'habitations.

Dans ces trois contextes, mobilité des cadres et des salariés qualifiés, difficultés locales pour trouver un logement et déroulement de plans sociaux, les entreprises ont progressivement fait appel à des sociétés d'accompagnement des mobilités géographiques et professionnelles des salariés. Trois types d'acteurs existent aujourd'hui sur ce marché :

- Les agences de relocation chargées de l'organisation du déménagement des salariés, dans le cadre des mobilités internationales, des mutations d'emplois ou des reclassements.
- Les cabinets de reclassement dont les compétences en gestion des ressources humaines ont été élargies aux questions de logement.
- Les filiales de Comités Interprofessionnels du Logement (CIL) dont les compétences en matière de logement sont alors étendues aux mobilités professionnelles.

Les prestations comprennent généralement des « préparations » à la mobilité (entretien avec la famille, rencontre préalable avec le DRH puis avec les consultants, pré-visite du site d'accueil) et répondent principalement aux besoins immobiliers :

- Assistance à la vente du logement : évaluation de sa valeur vénale, mise en vente par l'agent immobilier, proposition de prêts relais en partenariat avec des CIL.
- Assistance à la recherche de logement : achat ou location d'un nouveau domicile, assistance à la négociation de prêts préférentiels ou de prêts relais et éventuellement prise en charge d'une période en logement temporaire (hôtel, résidences temporaires, foyers de travailleurs, petits meublés).
- Assistance au déménagement et parfois prise en charge des formalités de départ et d'arrivée (contrats d'abonnements, scolarisation des enfants, démarches administratives, transfert de dossier auprès du Centre des impôts, de la Caisse des Allocations Familiales, du Centre de Sécurité Sociale).
- Recherche d'un emploi pour le conjoint. Si l'entreprise de relocation n'est pas issue du champ des ressources humaines, un partenariat avec une agence d'intérim est réalisé.

## 2.4. CONCLUSION

Le lien entre mobilité résidentielle et mobilité professionnelle recouvre donc des réalités bien différentes. Les changements de situations professionnelles ne provoquent pas systématiquement un changement de logement. Toutefois, l'émergence des sociétés au service des salariés mobiles (elles accompagnent aujourd'hui près de 10 000 salariés par an) est un indicateur du développement de relations salariales plus flexibles mais aussi plus mobiles dans l'espace. Les actifs joueront, à l'avenir, un poids croissant sur les marchés immobiliers et sur les déséquilibres régionaux. Le fait que les carrières soient aujourd'hui plus hachées nous invite, à l'avenir, à considérer de près la relation entre le marché du travail et le marché immobilier.

## LA « VILLE SANS BORNES » ?

### POURSUITE DE L'URBANISATION PERIPHERIQUE, ATTRAIT DE LA CAMPAGNE ET « RETOUR » AUX CENTRES.

Les résultats du dernier recensement de la population montrent des évolutions inattendues en matière de choix résidentiels des Français. Entre 1990 et 1999, les espaces urbains, périurbains et ruraux présentent des croissances démographiques similaires, ce qui est une première depuis cinquante ans. Ainsi, en 1999, 60,2% de la population française réside dans les pôles urbains, 16,5 % dans les communes périurbaines et 23,3 % dans l'espace à dominante rurale<sup>32</sup>.

**Tableau 1 - La population de la France métropolitaine par catégorie d'espace de 1962 à 1999**

	<i>Population (en millions d'habitants)</i>				<i>Population (en%)</i>			
	Pôles urbains	Communes périurbaines	Espace à dominante rurale	France métropolitaine	Pôles urbains	Communes périurbaines	Espace à dominante rurale	France métropolitaine
1962	27 148	5 896	13 613	46 425	58,5	12,2	29,3	100
1968	30 361	5 859	13 473	49 712	61,1	11,8	27,1	100
1975	32 878	6 537	13 177	52 592	62,5	12,4	25,1	100
1982	33 357	7 715	13 263	54 335	61,4	14,2	24,4	100
1990	34 372	8 882	13 381	56 615	60,7	15,7	23,6	100
<b>1999</b>	35 217	9 674	13 628	58 519	60,2	16,5	23,3	100

Source : Recensements de la population, Insee

Dès lors, doit-on retenir l'image d'une France aux trois-quarts urbaine ou bien celle d'un pays où les communes périurbaines et rurales peu denses se développent sous l'effet de l'étalement urbain ? Quelles tendances se dessinent pour l'avenir ?

### 1. LA PERIURBANISATION : DE PLUS EN PLUS LOINTAINE

« L'exception française, si elle existe, n'est pas urbaine, elle est rurale »<sup>33</sup>. Par ces mots, c'est la particularité du développement des villes françaises qui est soulevée. En effet, depuis près de trente ans, ce sont les communes rurales qui accueillent l'essentiel de la croissance urbaine.

Neuf millions de périurbains : un mouvement moins rapide mais qui s'étend toujours plus loin.

La ville absorbe la campagne par la périurbanisation. Ce mouvement se poursuit incontestablement, mais à un rythme moins soutenu que dans les années 1970 et 1980 et, surtout, sous une forme plus éloignée des centres urbains. Les communes périurbaines sont toujours celles qui ont le solde migratoire le plus élevé (+ 498 000 habitants depuis 1990, soit + 0,6 % par an). Pourtant, ce taux a été pratiquement divisé par deux par rapport aux

<sup>32</sup> Pascale Bessy-Piétri, Mohamed Hilal, Bertrand Schmitt, « Recensement de la population 1999, Evolutions contrastées du rural », *Insee Première*, n°726, Juillet 2000.

<sup>33</sup> Philippe Estèbe, « Quel avenir pour les périphéries urbaines ? », *Esprit*, n°303, mars-avril 2004.

recensements précédents (où le solde migratoire était proche du million d'habitants pour ces communes!)<sup>34</sup>.

Dans sa forme, la périurbanisation semble aujourd'hui s'étendre sur des territoires plus larges. La période actuelle est ainsi marquée par la combinaison de deux dynamiques : la poursuite du processus classique de périurbanisation, et une diffusion plus générale de l'étalement urbain dans l'ensemble du rural. La diffusion lointaine est particulièrement marquée pour les villes de Lille, Amiens, Caen, Strasbourg, Rouen, Dijon, Nancy, Bordeaux et Lyon. Ce phénomène touche également des métropoles dynamiques qui ont peu été affectées par la crise de l'emploi telles que Grenoble, Toulouse et Rennes.

Ce mouvement est toujours alimenté par le renchérissement des marchés immobiliers qui contraignent les ménages aux revenus modestes à résider plus fréquemment en périphérie ou en zone périurbaine. L'automobile joue également un rôle primordial en permettant aux ménages de s'affranchir des coûts immobiliers de la ville dense. Elle a permis de concrétiser les aspirations à la propriété et à l'espace des catégories modestes. Ce phénomène d'étalement urbain a donc alimenté une multimotorisation accrue des ménages ainsi que le développement d'infrastructures routières permettant de compenser l'allongement géographique des distances par l'augmentation des vitesses de déplacement<sup>35</sup>.

De manière générale, les déménagements vers le périurbain concernent particulièrement les familles à la recherche d'espace et d'accession à la propriété. Aujourd'hui, sur l'ensemble du pays, 62 % des couples avec enfants résident en banlieue ou dans le périurbain. Ainsi, en Ile-de-France, en presque quarante ans (1962-1999), la population de la grande couronne a doublé. Les quatre départements qui la composent ont gagné 600 000 enfants alors que l'ensemble des autres départements français en perdait 1,3 millions.

La périurbanisation lointaine : l'exemple des « Toulousains ruraux »

Un cas d'école peut être trouvé à quarante kilomètres de Toulouse dans l'espace périurbain lointain. Aujourd'hui, 10% des Toulousains qui quittent la zone urbaine centrale s'installent, au-delà du périurbain, dans ce qui était encore récemment considéré comme le rural profond. Des chercheurs ont analysé les choix de ces ménages Ils sont à la fois « toulousains » par leurs modes de vie et les liens qu'ils tissent quotidiennement avec l'agglomération et « ruraux » par l'espace de leur résidence. Les distances domicile-travail qu'ils parcourent quotidiennement font d'eux des « grands navetteurs »<sup>36</sup>.

Quelles sont les raisons d'une installation si loin de leur lieu de travail ?

- Il y a d'abord ceux qui s'éloignent de l'agglomération du fait du renchérissement du marché immobilier de la métropole toulousaine. Alors qu'il y a quelques années, ces ménages auraient pu s'installer en proche périphérie, ils se retrouvent aujourd'hui contraints à l'éloignement forcé et vivent cette situation comme transitoire.
- Il y a ceux, ensuite, qui recherchent avant tout un cadre de vie, un paysage, celui de la campagne et l'achat d'une maison de caractère.

<sup>34</sup> Philippe Perrier-Cornet, « La dynamique des espaces ruraux dans la société française : un cadre d'analyse », *Territoire 2020*, n°3, DATAR, 2001.

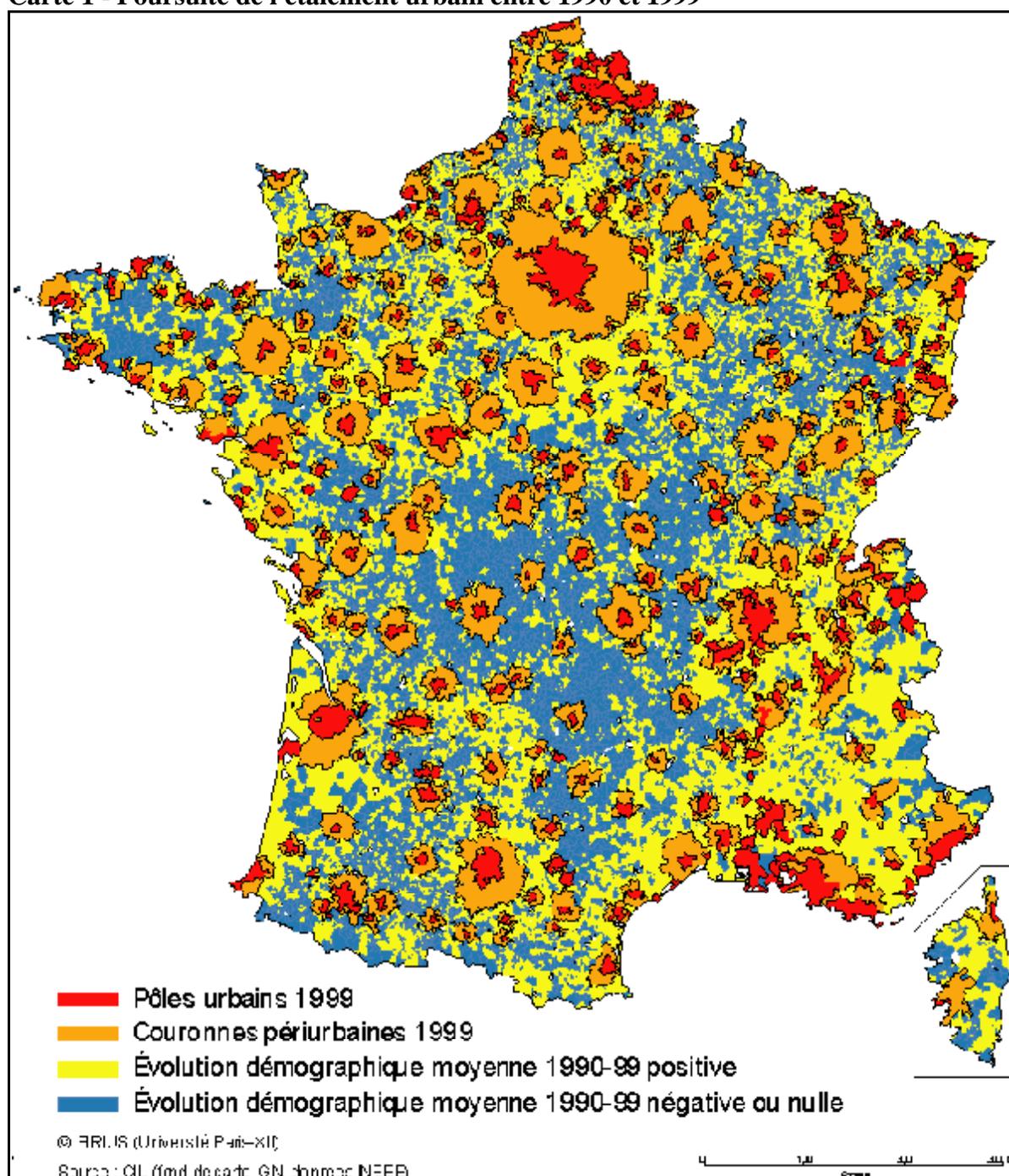
<sup>35</sup> Francis Beaucire, Ludovic Chalonge1, *La transition urbaine en France. Étude des implications de la transition urbaine sur la recomposition des territoires à l'échelle nationale*, Document de travail, Laboratoire MRTE, Université de Cergy-Pontoise, 2004.

<sup>36</sup> Marie-Christine Jaillet, Christiane Thouzellier et Lionel Rougé, « L'émergence de nouvelles figures de l'urbanité dans les modes de vie périurbains », *Mobilités et territoires urbains- Les Actes du colloque*, PUCA – Ministère de l'Équipement, 2004, pp.57-62.

- Enfin, une partie de ces néo-ruraux vivent un « retour aux sources » parce qu'ils s'installent dans un lieu qui leur est familier par les racines familiales et les activités de loisirs qui s'y trouvent. Ici ce n'est pas d'éloignement dont il est question mais bien de rapprochement vers des attaches existantes.

Cette étude révèle bien qu'au-delà des contraintes liées au marché immobilier, les ménages s'installant dans l'espace périurbain le plus lointain font, d'une part, le choix de mettre à distance le monde professionnel et urbain et aspirent, d'autre part, à une autonomie et à une protection de leur vie privée (vie familiale, propriété du logement, cadre de vie).

**Carte 1 - Poursuite de l'étalement urbain entre 1990 et 1999**



## 2. LES ESPACES RURAUX : UN REGAIN INATTENDU ...ET DURABLE ?

Ainsi, au-delà du périurbain, les espaces ruraux les plus éloignés des pôles urbains connaissent aujourd'hui des arrivées de nouveaux résidents. En 1999, l'espace à dominante rurale a retrouvé le même nombre d'habitants qu'en 1962 (13,6 millions de personnes soit 23% de la population française)<sup>37</sup>.

### Le regain de certains espaces ruraux

Premier constat : un phénomène relativement inattendu s'est produit au cours des années 1990. Après un exode rural continu depuis les années 1960, les espaces ruraux connaissent une reprise de leur croissance démographique grâce essentiellement à l'arrivée de nouveaux résidents actifs. L'excédent des entrées sur les départs se généralise dans un nombre de plus en plus important de communes de l'espace à dominante rurale : il en concerne désormais plus de six sur dix<sup>38</sup>. Pour la première fois, le solde migratoire du rural isolé est devenu positif (+ 0,29 % par an).

Deuxième constat : les « cols blancs », les retraités et les ouvriers caractérisent la population rurale actuelle. Les cadres comptent pour près du quart des actifs et les employés pour moins de 30 %. Les ouvriers dominent toujours ces communes avec un bon tiers du total. Dans la population non active, la montée en puissance des retraités est particulièrement spectaculaire. Ils représentent désormais près du quart dans l'espace à dominante rurale.

Troisième constat : les évolutions du rural sont géographiquement différenciées. Il serait faux de penser que tous les espaces ruraux attirent les Français de façon équivalente. A la fin des années 1970, les communes rurales situées sur le littoral et à proximité de l'Ile-de-France ont connu un solde migratoire positif. Cette dynamique s'est maintenue et s'est élargie à de nouveaux départements situés à proximité des précédents (région Centre, arrière-pays des régions PACA et Languedoc-Roussillon, etc). Aujourd'hui, les « néo-ruraux » s'installent particulièrement dans les espaces des pourtours atlantiques et méditerranéens, dans le grand Ouest du Bassin Parisien ainsi que dans les régions Alsace, Midi-Pyrénées et Rhône-Alpes. Des régions rurales comme la Bourgogne et l'Auvergne ont même connu un solde migratoire positif entre 1990 et 1999. A l'inverse, il reste plus d'une vingtaine de départements dans lesquels la majorité des communes rurales connaît un solde migratoire négatif (dans le Nord, Nord-est et le centre de la France principalement).

L'attractivité exercée par les espaces ruraux dépend en fait de leur proximité géographique avec les grandes agglomérations et du dynamisme de ces espaces urbains. Plus les agglomérations sont nombreuses et dynamiques sur un territoire, plus l'espace rural proche se développe. C'est le cas dans les environs de Perpignan, Montpellier, Nantes, Toulouse. En revanche, dans les zones où le maillage urbain est plus lâche et les agglomérations peu dynamiques, le bilan démographique de l'espace à dominante rurale est négatif<sup>39</sup>. Ainsi la distinction entre le périurbain, le rural intermédiaire et le rural isolé est-elle pertinente dans le sud de la France, où des zones rurales renaissent sous les effets de l'arrivée de retraités, du développement du tourisme et des résidences de vacances, alors que les régions du Nord et de l'Est de la France connaissent surtout des zones rurales en voie de dépeuplement.

<sup>37</sup> Mohamed Hilal, Bertrand Schmitt, « Les espaces ruraux : une nouvelle définition d'après les relations ville-campagne », *INRA-Sciences sociales*, INRA, 1997.

<sup>38</sup> Philippe Perrier-Cornet, « La dynamique des espaces ruraux dans la société française : un cadre d'analyse », *Territoire 2020*, n°3, DATAR, 2001.

<sup>39</sup> Philippe Perrier-Cornet, *op.cit.*

## Perspectives de développement des marchés immobiliers ruraux

Près de la moitié des Français (47%) souhaiteraient vivre à la campagne (sondage Sofres/Le Moniteur, 2003). Ces attentes peuvent nous amener à penser que l'espace rural français va continuer à bénéficier de ce regain de dynamisme. Deux dynamiques particulières méritent d'être notées pour le rôle qu'elles joueront à l'avenir sur les marchés immobiliers des communes rurales :

- Les situations de double résidence et de pied-à-terre urbain (décrites précédemment dans cette étude) sont appelées à se développer du fait de l'évolution des conditions d'emploi et de travail (réduction et regroupement du temps de travail sur un nombre réduit de jours, affranchissement de la contrainte du lieu professionnel, mise en service de moyens de transport rapides tels que les lignes de TGV et les compagnies aériennes « *low costs* » ). Les espaces ruraux bénéficieront de ces nouveaux modes de vie. Toutefois, ces flux demeurent encore limités quantitativement. Ces situations sont en effet fortement différenciées socialement : les professions intellectuelles, les cadres et certains indépendants peuvent plus facilement partager leur vie entre deux lieux de résidence que les ouvriers ou les employés.
- Il est probable que l'ampleur de l'achat de maisons en milieu rural par nos voisins européens s'accroîtra encore à l'avenir. Ces espaces deviendront-ils un lieu d'accueil privilégié de couches moyennes et aisées des métropoles de l'Europe du Nord ? Il est probable que la tendance à l'achat de maisons par les Anglais dans les campagnes bretonnes et périgourdines se poursuive. Dans un espace européen toujours plus intégré, les campagnes françaises relativement peu denses offrent des paysages, des conditions climatiques agréables et un dynamisme qui attirent des populations aisées des régions urbaines denses au climat moins clément (Pays-Bas, Belgique, Angleterre, Allemagne).

### 3. L'ATTRAIT RENOUVELE DES CENTRES URBAINS

Le diagnostic a changé : les centres urbains ne sont plus délaissés par les Français. Au cours des années 1970 et 1980, les grandes villes avaient perdu de leur attractivité et l'on avait assisté à un essor spectaculaire du périurbain. Les villes-centres renouent aujourd'hui avec la croissance, passant de - 0.09 %/an entre 1982 et 1990 à + 0.12 %/an entre 1990 et 1999. L'hémorragie des centres urbains est jugulée au point que certains parlent de « retour au centre ». Cette expression n'est en fait pas appropriée car elle sous-entend l'idée que les personnes qui auraient quitté le cœur des agglomérations pour la périphérie ou la campagne reviendraient sur leurs pas. En fait, il ne s'agit pas de retour mais on constate que certaines catégories de Français restent ou viennent s'installer dans les centres urbains. Le phénomène de la périurbanisation reste dominant mais il n'a pas pour autant vidé les grandes villes de leur population.

En effet, les centres villes se revalorisent auprès des personnes seules, des jeunes actifs, des étudiants et des personnes âgées. La rénovation des centres historiques a relancé leur fonction commerciale ; la concentration des entreprises et des emplois dans les agglomérations s'est poursuivie ; la densité et la nature de l'offre de services, d'équipements de santé, de loisirs culturels et de transports publics ont renouvelé l'attractivité des centres. Ainsi, 72 % des célibataires de moins de trente ans vivant seuls résident dans un centre urbain.

**Tableau 2 - Variation annuelle de la population par type d'espace**

	1982-1990	1991-1999
Espace à dominante rurale	+14 700	+27 400
Communes multipolarisées	+23 200	+15 800
Couronnes périurbaines	+120 000	+74 400
Banlieues	+142 200	+73 400
<b>Villes-Centres</b>	-153 000	+20 300

Source : Recensements de la population, Insee

Parmi les actifs, les contraintes et les préférences résidentielles distinguent fortement les catégories socioprofessionnelles. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont surreprésentés dans l'accès aux pôles urbains alors que les professions intermédiaires sont particulièrement nombreuses à déménager dans le périurbain et les ouvriers dans les communes de l'espace rural.

Toutefois, les espaces urbains se développent de façon très inégale : l'accroissement de la population française depuis les années 1960 s'est concentré sur trente-sept agglomérations principales<sup>40</sup>. Aujourd'hui, le dynamisme des pôles urbains d'Aix-Marseille, Montpellier, Toulouse, Nantes, Rennes ou encore Strasbourg, Lille ou Lyon et, plus généralement, le long des corridors fluviaux et des façades maritimes, se confirme.

#### 4. CONCLUSION

La ville n'a-t-elle plus de limites ? Il est probable que les processus de périurbanisation lointaine et de regain de certains espaces ruraux se poursuivent tant les tensions sur les marchés immobiliers sont fortes, notamment dans les centres urbains. Ces mouvements se font de proche en proche par taches d'huile. On peut donc faire l'hypothèse que ce sont les territoires contigus aux espaces périurbains actuels qui connaîtront un développement démographique et résidentiel. Toutefois, les limites économiques (temps et coûts des déplacements domicile-travail), professionnelles (localisation des entreprises et des emplois) et environnementales (pollution, congestions) à cet étalement ne permettront pas la diffusion de ce mouvement à l'ensemble des zones rurales.

La périurbanisation diffuse est la réponse française au désir d'être propriétaire et d'être proche d'un environnement naturel mais, comme l'explique Vincent Kaufman<sup>41</sup>, ce n'est pas la seule réponse possible. La ville dense n'est pas en voie de disparition, elle reste plus que jamais le cadre de vie dominant des actifs. En outre, les espaces intermédiaires que sont les banlieues, les périphéries suburbaines sont dévalorisés par les friches industrielles, les nuisances liées à l'automobile, le train ou l'avion, ou encore différents problèmes sociaux. Ces espaces font l'objet de politiques publiques nationales et locales qui, en cherchant la rénovation des quartiers, accueilleront de nouvelles dynamiques démographiques et résidentielles.

<sup>40</sup> F. Beaucire, L. Chalonge, *op.cit.*

<sup>41</sup> Vincent Kaufman, *Automobile et modes de vie urbains : quel degré de liberté ?*, La Documentation Française, 2001.