

Les logements des Européens de 50 ans et plus

Pascal Godefroy et Anne Laferrère, Insee

Six Européens de 50 ans et plus sur dix vivent dans une maison plutôt qu'en appartement ; 80 % de ces seniors qui habitent une maison en sont propriétaires contre seulement 46 % s'ils vivent en appartement. Chacun d'eux dispose en moyenne de deux pièces. Ce nombre de pièces est plus élevé en Europe du nord où l'on cohabite peu avec ses enfants que dans le sud où la coresidence entre générations est fréquente, et en Pologne où les logements sont plus petits. Presque deux tiers des seniors européens ont un enfant qui partage leur logement (pays du sud), vit dans le même bâtiment qu'eux (pays du centre) ou du moins, vit à moins de 5 km. Cette proximité facilite les échanges de services. Quel que soit le pays, peu de logements sont adaptés aux handicaps liés au grand âge.

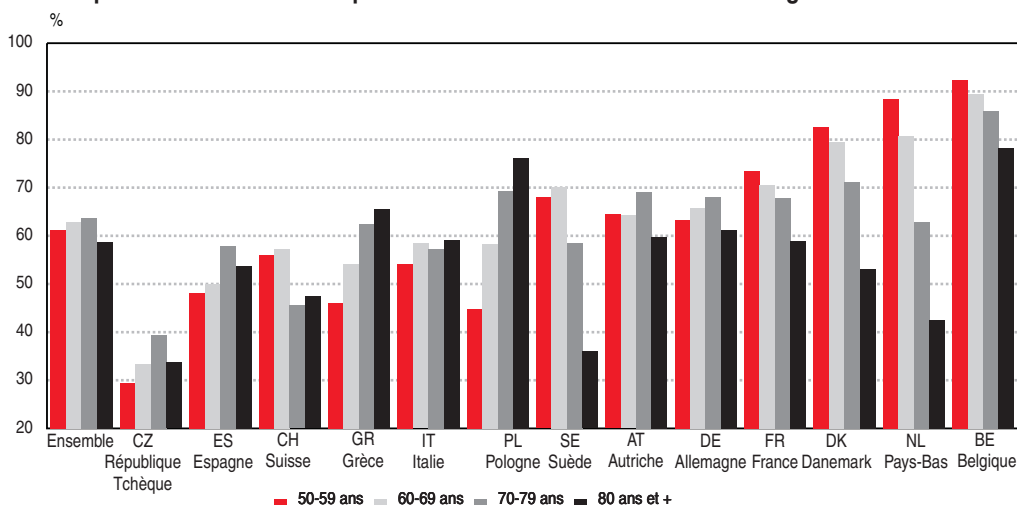
qu'elles ne représentent pas la totalité des pays d'Europe (*source*). En 2006, 62 % de ces seniors européens vivent dans une maison plutôt qu'en appartement dans un immeuble collectif (*définitions*). En Belgique, 88 % habitent une maison, 75 % aux Pays-Bas et au Danemark, alors qu'en Espagne et en Suisse, ils ne sont que 50 %, et 33 % en République tchèque. L'évolution de ces proportions par groupe d'âge résulte d'effets de génération qui jouent dans des sens opposés selon les pays (*graphique 1*). En Pologne, Grèce ou Espagne, le déclin de l'emploi agricole s'est traduit par un exode rural, et donc un abandon de la ferme au profit de la vie en appartement. En revanche, aux Pays-Bas, au Danemark, en Suède et en Belgique, la propriété de maisons s'est développée aux dépens de la location d'appartements. Dans les pays où les évolutions sont moins nettes, les deux types de changements ont pu être simultanés et se compenser, comme par exemple en France.

Plus de deux pièces par personne, sauf dans les pays de l'est de l'Europe

Dans 13 pays de l'Union européenne, 30 000 personnes de 50 ans et plus ont été enquêtées simultanément sur leurs conditions de logement. On les appellera les seniors « européens » bien

Les seniors européens disposent, en moyenne, de deux pièces par personne. Ce nombre est inférieur à la moyenne en République tchèque, en Grèce et en Italie car la taille des ménages y

① Proportion de seniors européens vivant dans une maison selon l'âge



Lecture : les pays ont été classés par ordre croissant de la proportion de seniors vivant dans une maison. Ainsi, en République tchèque, 33 % des seniors vivent dans une maison, et 88 % en Belgique (92 % des 50-59 ans, 89 % des 60-69 ans, 86 % des 70-79 ans et 78 % des 80 ans et plus).

Source : enquête SHARE 2006

est plus grande, ainsi qu'en Pologne où les logements ont en moyenne moins de pièces. En Pologne, 37 % des 50 ans et plus disposent de moins d'une pièce par personne alors qu'ils ne sont que 16 % en Grèce, 10 % en Italie, 8 % en République tchèque, 6 % en Espagne, 3 % en France et en Autriche, et moins de 1 % dans les autres pays participant à l'enquête. À l'opposé, 22 % des 50 ans et plus disposent de plus de trois pièces par personne en Belgique et en Suisse, entre 13 et 18 % dans la plupart des autres pays, 7 % en Italie, presque 5 % en Grèce et en République tchèque et seulement 2 % en Pologne. La Pologne et la Grèce se distinguent par un espace par personne plus faible à tout âge. En Espagne et en Italie, seuls les 50-59 ans manquent d'espace parce qu'ils cohabitent encore souvent avec leurs enfants.

Le nombre de pièces par personne augmente avec l'âge (*graphique 2*) : d'abord, entre 50 et 69 ans, en lien avec le départ des enfants ; ensuite, après 70 ans, à cause du décès du conjoint.

Être proche sans vivre ensemble

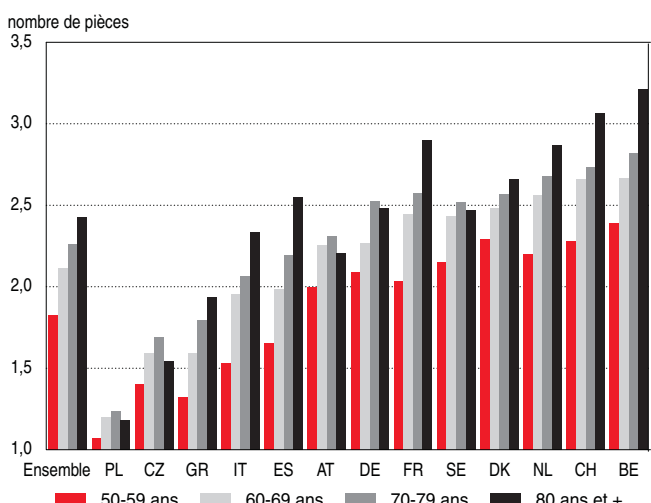
Plus du quart des seniors européens cohabitent avec un enfant. La cohabitation entre générations au sein d'un même logement est fréquente en Pologne, Espagne, Italie et Grèce. Dans un groupe large de pays d'Europe centrale et méditerranéenne (Autriche,

République tchèque, Pologne, Allemagne, Grèce, et Italie), sans que les générations cohabitent, entre 8 et 15 % des 50 ans et plus ont un enfant qui habite dans un autre logement du même bâtiment (*graphique 3*). Ce mode de vie est très rare dans les autres pays, sauf en Suisse (5 %) et en Espagne (4 %). Ces deux formes de « vie familiale rapprochée » semblent assez distinctes. La probabilité d'habiter dans le même bâtiment sans partager le même logement est deux fois plus élevée quand on vit dans une maison (*définitions*) que lorsque on vit en appartement dans un immeuble collectif. Ceci est lié à une architecture particulière des maisons qui permet de les diviser en deux logements. Partager son logement avec un enfant est, toutes choses égales par ailleurs, plus fréquent si l'on est propriétaire ou veuf(ve), tandis qu'habiter dans le même bâtiment semble caractériser les seniors les plus âgés, de la classe moyenne, vivant hors des grandes villes et locataires. Globalement, 62 % des seniors européens ont un enfant qui habite à moins de 5 km. Cette proximité procure à la famille des occasions d'échanges de services, échanges qui peuvent être importants à la fois pour les parents et pour leurs enfants. Ainsi, par exemple, toutes choses égales par ailleurs, le fait d'avoir des limitations motrices augmente la probabilité de vivre dans le même immeuble qu'un de ses enfants, qui peut ainsi apporter son aide au quotidien.

Peu de logements sont adaptés au grand âge

Avec le vieillissement de la population européenne, les besoins en logements adaptés à des personnes de moins en moins valides s'accroissent. Les pays sont inégalement préparés à cette situation, et cette impréparation est d'autant plus visible que la maison prédomine, souvent moins commode qu'un appartement pour les personnes les plus âgées. Les Pays-Bas, la Suisse et le Danemark offrent les logements les mieux équipés (*définitions*) pour des personnes handicapées (*graphique 4*). Si l'on se restreint à la population qui en a le plus besoin, celle qui a au moins trois limitations motrices, on peut ajouter la Suède aux pays bien équipés. Globalement, 9 % des maisons et entre 16 et 26 % des appartements sont équipés aux Pays-Bas et au Danemark. La moyenne des 13 pays européens est de 5 % pour les maisons et 7 % pour les appartements. L'Espagne et l'Allemagne suivent de près la Suède. L'Autriche, la Belgique et la France (6 %) sont dans la moyenne ; la République tchèque et l'Italie un peu en dessous. La Grèce et la Pologne ont les taux d'équipement les plus bas (moins de 2 %). Les équipements sanitaires de base sont au contraire largement répandus, sauf en Pologne et en Grèce où plus d'un senior sur dix ne dispose pas de W-C à l'intérieur de son logement.

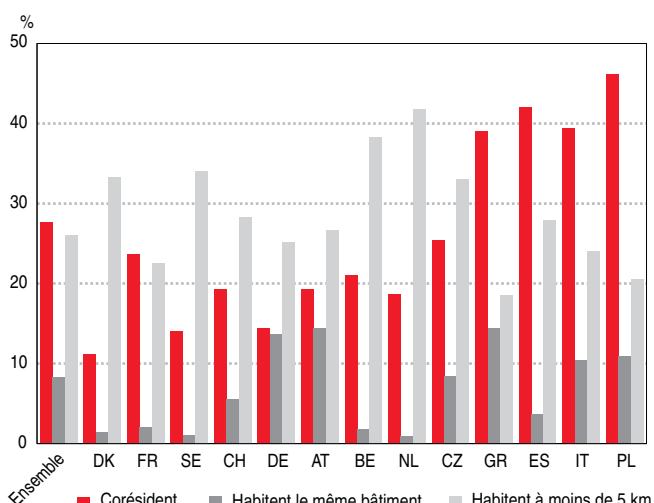
② Nombre moyen de pièces par personne selon l'âge



Lecture : en Belgique, les personnes de 80 ans et plus disposent de 3,2 pièces contre 1,2 pièce en Pologne.

Source : enquête SHARE 2006.

③ Distance qui sépare les seniors de leurs enfants



Lecture : en France, 24 % des seniors ont un enfant qui réside avec eux, 2 % ont un enfant qui habite dans un autre logement du même bâtiment et 23 % en ont un qui demeure à moins de 5 km.

Source : enquête SHARE 2006.

La propriété de la résidence principale divise l'Europe en trois groupes de pays

Être propriétaire de sa résidence principale est extrêmement fréquent chez les seniors des trois pays du sud (Grèce, Espagne et Italie) et en Belgique (graphique 5). En Pologne et en République tchèque, où les locataires ont souvent pu acheter le logement qu'ils occupaient, la proportion de propriétaires est également forte. À l'autre extrême, l'Autriche, la Suisse, l'Allemagne et les Pays-Bas, ont un large secteur locatif (compris entre 43 et 47 %). Ces quatre pays ont une bonne offre locative, une forte protection du locataire, ou une offre de logement social ou à loyers contrôlés qui augmente le coût relatif de la propriété par rapport à la location. Suède, Danemark et France occupent une position médiane. Les écarts entre pays sont liés avant tout aux différences dans l'organisation des marchés du logement : taxation de la propriété occupante, particularités culturelles, institutionnelles ou historiques.

L'impact du parc social

Dans la plupart des pays européens, le secteur locatif subventionné existe mais prend des formes différentes (social, public, associatif). Même si les systèmes diffèrent en termes de conditions d'éligibilité ou de niveau de loyer, l'offre subventionnée a pu jouer un rôle

important dans le parcours résidentiel de certains seniors européens. Le logement social constitue 35 % du stock total aux Pays-Bas et entre 15 et 20 % de l'offre en Autriche, Pologne, Suède, Danemark, France et République tchèque. Sa part est plus faible ailleurs. Proche de 6 % en Allemagne et Suisse, de 5 % en Italie et Belgique, de seulement 2 % en Espagne, elle est inexistant en Grèce. Par ailleurs, dans la plupart des pays, les locataires sont protégés et l'évolution des loyers contrôlée. Même si être propriétaire est une sécurité, l'entretien (réparations, rénovation...) et la gestion du logement peuvent se révéler lourds pour une personne très âgée, pour laquelle être locataire est une alternative.

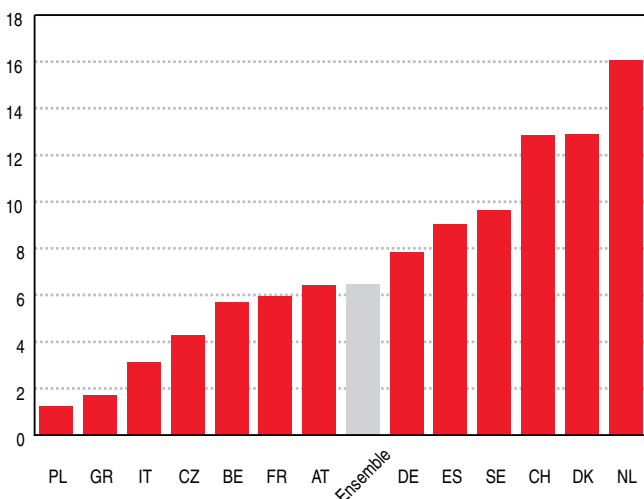
Les propriétaires privilégient la maison plutôt que l'appartement

Plus de 80 % des seniors habitant une maison en sont propriétaires, contre seulement 46 % quand il s'agit d'un appartement. On peut distinguer deux groupes de pays. Dans le premier, qui va de la Suède à la Suisse, avoir un revenu élevé, appartenir à une génération plus récente ou être marié va de pair avec un habitat individuel. Ils s'agit alors de maisons familiales confortables auxquelles ont accédé les classes moyennes et supérieures. Dans un second groupe formé des pays méditerranéens, de l'Autriche et des deux pays de l'est de l'Europe étudiés, ces

corrélations n'existent pas, voire s'inversent parfois : dans ces pays, une maison est sans doute souvent plutôt un bâtiment ancien qu'une construction moderne confortable.

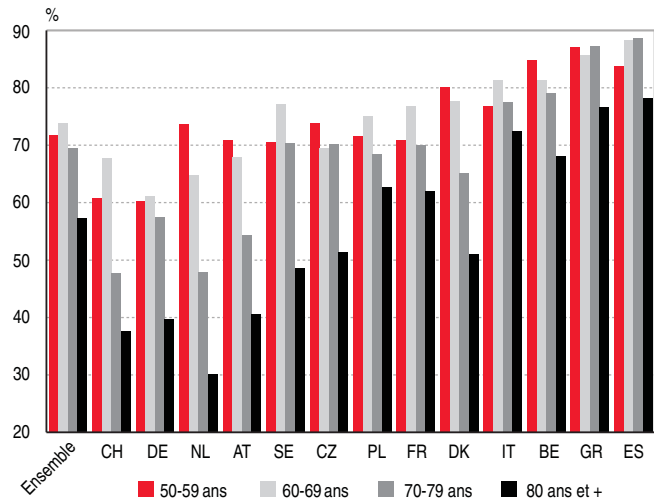
Le taux de propriété est plus élevé pour les maisons que pour les appartements, mais il est aussi le résultat d'effets de cycle de vie et de cohorte. L'âge a un effet positif sur le fait d'être propriétaire jusqu'à 58 ans, car la plupart des premiers achats se font avant 50 ans. Au-delà de 58 ans l'effet est négatif : plus on est âgé, moins on est propriétaire. Cependant passer de la propriété à la location est rare avant 80 ans. Le déclin observé «avec l'âge» est en bonne part un effet de génération : dans de nombreux pays, la propriété s'est développée après la seconde guerre mondiale parallèlement à l'offre de crédit, puis à la fin du XX^e siècle, quand le logement locatif social a décliné. Dans tous les pays, la proportion de propriétaires occupants parmi les 50 ans et plus augmente d'une génération à la suivante. La tendance est spectaculaire aux Pays-Bas où la proportion de propriétaires fait plus que doubler entre les 80 ans et plus nés avant 1925 (30 %) et les 50-59 ans nés après 1945 (74 %). Dans ce pays, une partie des logements sociaux ont été vendus, et les 50 ans et plus en ont profité. La même évolution vers la propriété s'est produite dans de nombreux autres pays, mais souvent elle s'arrête avec les générations âgées de 60 à 69 ans et le taux de propriétaires demeure stable pour les générations suivantes.

④ Logements équipés pour faire face au handicap



Source : enquête SHARE 2006.

⑤ Seniors propriétaires de leur résidence principale



Source : enquête SHARE 2006.

Un revenu élevé augmente en général la probabilité d'être propriétaire. Ce n'est pas le cas en Espagne, où la propriété est la norme, ni en Belgique ou en République tchèque où la propriété de leur logement a été transférée à de nombreux locataires. Moins le niveau d'urbanisation est élevé, plus on est propriétaire, sans doute parce que le prix du terrain est moindre. Notons qu'à chaque âge, il y a moins de propriétaires parmi les femmes que parmi les hommes (sauf en Espagne). Et ce, uniquement pour des raisons financières car ce n'est plus le cas dès qu'on raisonne à revenu égal.

Une mobilité résidentielle faible

En moyenne, les personnes de 50 ans et plus sont très peu mobiles : elles vivent depuis 27 ans dans leur logement (graphique 6). Cette durée augmente avec l'âge. C'est en Suède, au Danemark et au Pays-Bas que les habitants sont les plus mobiles. À l'autre extrémité, la Pologne, l'Autriche, la

République tchèque et les trois pays du sud étudiés ici sont ceux où les seniors sont les moins mobiles. En raison de cette faible mobilité et d'un faible taux d'adaptation des logements au handicap, un travail d'équipement sera nécessaire dans certains pays pour faire face au vieillissement de la population.

Source

Les enquêtes SHARE (Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe) sur les 50 ans et plus ont pour but d'étudier les effets du vieillissement sur la santé, le bien-être et plus généralement sur les grands équilibres économiques et sociaux européens. Elles sont menées simultanément dans 13 pays européens sur un panel de plus de 30 000 individus. Les mêmes questions sont posées à tous, couvrant des thèmes variés : la santé, les ressources financières, l'emploi, les relations familiales et sociales d'entraide, les conditions de logement, les activités, les projets. S'y adjoignent quelques tests de mémoire ainsi que des tests physiques, comme la force de préhension. La

première vague a eu lieu en 2004-2005. On se sert ici de la deuxième vague menée en 2006, à la fois auprès des répondants de la vague 1 et auprès d'un nouvel échantillon incluant deux nouveaux pays, la Pologne et la République tchèque. Des renseignements complémentaires se trouvent sur le site www.share-project.org et en français sur www.share-project.fr

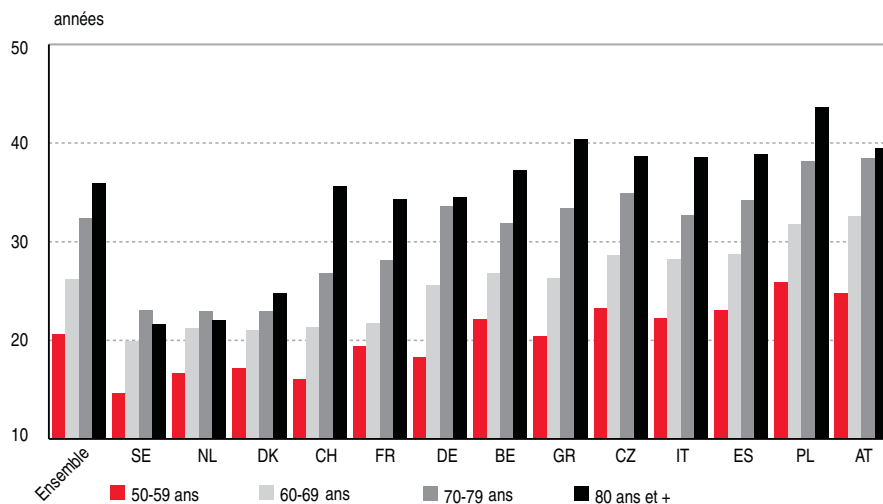
Définitions

Maison : est considérée comme telle un bâtiment comportant un ou deux logements.

Appartement : logement situé dans un immeuble collectif de trois logements ou plus...

Un logement est jugé être **équipé** pour une personne handicapée si le ménage a répondu oui à la question suivante : « Votre domicile présente-t-il des équipements ou des caractéristiques particulières destinés à aider des personnes ayant des handicaps physiques ou des problèmes de santé ? (par exemple, des portes élargies, des rampes, des portes automatiques, des translateurs pour escaliers, des systèmes d'alerte – boutons d'alerte –, des aménagements particuliers de la cuisine ou de la salle de bains.) ».

⑥ Ancienneté de l'occupation du logement selon l'âge



Lecture : en Suède, les seniors occupent leur logement depuis 19 ans en moyenne contre 32 ans en Autriche et en Pologne.
Source : enquête SHARE 2006.

Bibliographie

European Housing Review 2007, Ball, M., RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors). <http://www.rics.org/NR/rdonlyres/5B277011-8346-4111-9299-C7A6991B2090/0/EuropeanHousingReviewfullreport.pdf>

« Home, houses and residential mobility », Angelini V. et A. Laferrère, 2008, in A. Börsch-Supan et al (ed.), Health, Ageing and Retirement in Europe (2004-2007). Starting the Longitudinal Dimension, 99-107.

« Santé vieillissement et retraite en Europe », Blanchet D., Debrand T., Dourgnon P., Laferrère A., *Économie et Statistique*, 2007, 403-404, 3-18.

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : www.insee.fr (rubrique Publications)

Pour vous abonner aux avis de parution : <http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/default.asp?page=abonnements/liste-abonnements.htm>

BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

À RETOURNER À : INSEE/CNGP, Service Abonnement - B.P. 402 - 80004 Amiens CEDEX 1
Tél. : 03 22 97 31 70 Fax : 03 22 97 31 73

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2009

Abonnement annuel : 74 € (France) 92 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Euros par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ €.

Date : _____ Signature

Direction Générale :
18, Bd Adolphe-Pinard
75675 Paris cedex 14
Directeur de la publication :
Jean-Philippe Cotis
Rédacteur en chef :
Gilles Rotman
Rédacteurs :
L. Bellin, A.-C. Morin,
C. Perrel, C. Pfister
Maquette : PDC
Code Sage IP091238
ISSN 0997 - 3192
© INSEE 2009

