
Les défis posés par le maintien dans le logement pour les retraités

Véronique Flambard

CRESGE, LEM (CNRS, UMR 8179) et Université Catholique de Lille

Journée Vieillessement et Habitat

Lille, 6 novembre 2007

Plan de la présentation

- Le logement des retraités: cadrage
- La question du maintien dans le logement et du rôle des aides au logement
 - Effort financier
 - Difficultés à travers deux indicateurs (impayé et déménagement forcé)
 - Mobilité vers un logement plus petit.

Le logement des retraités en chiffres

- Le lieu de vie des retraités est majoritairement un domicile ordinaire indépendant.
 - Plus de 2/3 de propriétaires de plein droit ;
 - Environ ¼ de locataires (dont 5% approximativement en logement-foyer pour personnes âgées) ;
 - Une minorité hébergée gratuitement (3.8%).
- Mais avec des aides à domicile (50% des personnes d'au moins 75 ans y recourent)

Le logement des retraités dans la littérature

- Bonvalet et al. (2007), Laferrère (2006) et Minodier et al. (2004).
- Personnes de plus de 60 ans moins mobiles
 - sauf aux alentours de l'âge de la retraite : maison individuelle loin des grandes agglomérations.
 - et, au-delà de 84 ans : habitat collectif en location, on se rapproche.
- Logements moins souvent adaptés aux besoins des personnes âgées ayant des handicaps physiques ou des problèmes de santé que dans l'ensemble des pays d'Europe du Nord.

Aides personnelles

- Sont des aides de consommation : leur montant varie en fonction
 - Des dépenses de logement
 - Du statut d'occupation (location, accession, foyer)
 - De la zone de résidence
- Forment la principale composante des politiques du logement (76% des aides au logement leur sont consacrées)
- Relèvent des politiques sociales car leur barème tient compte
 - De la composition familiale
 - Des revenus du ménage

Exploitation de l'ENL

- L'Enquête Nationale Logement 2002 décrit :
 - Le parc de logements
 - Les conditions d'occupation par les ménages
 - Les caractéristiques des occupants
- Bien qu'étant une coupe transversale (déc. 2001), l'ENL contient des questions rétrospectives (déc. 97).

Coût du logement

- Actualisation des barèmes des aides personnelles insuffisante. Le pouvoir solvabilisateur des aides personnelles s'est érodé pour les locataires depuis 1992 (à l'exception des locataires du parc H.L.M.).
- Les aides personnelles solvabilisent considérablement les ménages du 1^{er} quartile, les plus de 80 ans, et les personnes seules (effet redistributif).

Pouvoir solvabilisateur des aides personnelles en 2002

Tableau : Revenu moyen, loyer, aide mensuelle et taux d'effort par statut d'occupation

	Locataire HLM	Locataire secteur social	Locataire d'un logement achevé après 1948
Revenus moyens mensuels (en euros)	1 022	971	872
Loyers moyens mensuels (en euros)	265	299	346
Aide mensuelle (en euros)	127	123	126
Taux d'effort brut (en %)	26	31	40
Taux d'effort net (en %)	13	18	25

Champ : locataires allocataires des aides personnelles

Source: enquête logement 2002

Définition: $Taux\ d'effort\ brut = Loyer / Revenu$

$Taux\ d'effort\ net = (Loyer - aide) / Revenu$

La part du loyer couverte par les aides personnelles varie beaucoup d'une catégorie de ménages à l'autre. Elle est très élevée pour les ménages du 1^{er} quartile (52%), les plus de 80 ans (44%) et les personnes seules (42%).

Menaces de non-maintien

- En 2002, 2% des ménages retraités ont été exposés à un risque de déménagement forcé et 6% ont rencontré des difficultés de paiement.
- Les allocataires sont plus exposés (avec 3% pour le déménagement forcé et 9% pour des difficultés de loyer).

Menaces de non-maintien (2)

- Les menaces de non-maintien sont causées par des raisons :
 - de santé (46%) ;
 - liées au logement (31%) ;
 - financières (14%).
- Les raisons de santé sont prépondérantes. Manque d'adaptation des logements ?
- Les raisons financières sont moins fréquentes. Les aides personnelles : un outil de couverture des risques imparfait.

Mobilité entre 1997 et 2001

- Modèle logit du choix de réduire le nombre de pièces pour les allocataires :
 - La probabilité de réduire le nombre de pièces
 - n'est pas corrélée avec le revenu alors qu'elle l'est à 20% pour les non-allocataires ;
 - est plus forte pour les ménages qui n'ont pas d'enfant ;
 - augmente avec un veuvage récent pour les femmes (mais pas pour les hommes) ;
 - est plus forte si la résidence précédente était une maison ;
 - est moins forte pour les locataires.
- Pas de signe que les aides personnelles ne sécurisent pas assez.

	Allocataires			Non-allocataires		
	<i>Coeff</i>	<i>Ecart-type</i>	<i>P> z </i>	<i>Coeff</i>	<i>Ecart-type</i>	<i>P> z </i>
Age	0.019	0.021	0.346	0.020	0.010	0.036
Revenu	-0.895	1.093	0.413	-0.506	0.400	0.207
Retraite récente	-0.573	0.500	0.252	-0.330	0.179	0.066
Départ récent des enfants	-0.395	0.590	0.503	-0.424	0.272	0.120
Nombre d'enfants	0.139	0.231	0.546	-0.353	0.416	0.395
Pas d'enfant	1.326	0.793	0.095	0.627	0.588	0.286
Marié	-0.195	0.547	0.721	-0.013	0.284	0.964
Divorcé	0.493	0.509	0.333	0.154	0.313	0.622
Veuf récent	0.585	0.907	0.519	0.704	0.465	0.130
Veuve récent	1.852	0.830	0.026	0.456	0.389	0.241
Veuf > 4 ans	1.470	1.110	0.185	0.070	0.396	0.860
Veuve > 4 ans	0.665	0.526	0.207	0.541	0.322	0.092
Célibataire	Réf	Réf	Réf	Réf	Réf	Réf
Maison en 1997	0.578	0.350	0.099	0.729	0.159	0.000
Appartement en 1997	Réf	Réf	Réf	Réf	Réf	Réf
Locataire HLM en 1997	-1.305	0.465	0.005	-0.924	0.296	0.002
Locataire secteur libre en 1997	-1.557	0.407	0.000	-1.030	0.228	0.000
Propriétaire en 1997	Réf	Réf	Réf	-0.765	0.221	0.001
Hébergé gratuitement ou autre statut en 1997				Réf	Réf	Réf
Constante	-0.019	1.761	0.992	-0.027	0.991	0.978
Nombre d'observations	242			929		
LR chi(DL)	53.11	DL=15		98.32	DL=16	
Pseudo R ²	0.1586			0.0767		

Conclusion

- Le défi principal lié au maintien dans le logement demeure la santé et une meilleure adaptation des logements.
- Les défis financiers existent cependant.
- Les aides personnelles solvabilisent fortement et sécurisent (mais d'autant moins que le ménage est pauvre).
- Malgré tout, elles ne garantissent pas le maintien dans un logement.
- Des disparités persistent entre statuts d'occupation, génération et niveaux de revenu.