

# Les études

juillet 2019 - 27

## Les conditions de logement des personnes âgées

Ronan Mahieu

*Le maintien le plus longtemps possible des personnes dépendantes à leur domicile suppose des conditions de logement adaptées, qu'il s'agisse des caractéristiques des logements eux-mêmes (taille, confort, accessibilité...) ou de leur plus ou moins grande proximité géographique avec les services nécessaires aux personnes âgées. La présente étude vise à éclairer cette question en mobilisant les données du recensement de la population pour l'année 2015.*

*Les analyses mettent en évidence d'importantes disparités sociales et territoriales en termes de conditions de logement des personnes âgées. Ces dernières sont très souvent propriétaires de leur logement et souffrent rarement de problèmes de surpeuplement sauf dans quelques zones très densément peuplées. En revanche moins de 20 % d'entre elles résident dans un appartement avec ascenseur, ce qui pose souvent des problèmes d'accessibilité. Ces problèmes sont d'autant plus aigus que les personnes âgées déménagent peu et lorsqu'elles déménagent, peu le font pour un appartement avec ascenseur.*

*Par ailleurs, l'accès aux soins de spécialistes comme les ophtalmologues ou les cardiologues est assez inégal selon les départements et les catégories sociales : la part des personnes âgées de plus de 80 ans qui n'ont pas de cabinet d'ophtalmologie dans leur « pseudo-canton » et qui sont dépourvues de véhicules automobiles est globalement de 10 %, mais avec un écart de presque 10 points entre les diplômés du supérieur (3 %) et les personnes sans diplôme ou bien n'ayant que le brevet (12 %). Dans certains départements ruraux la part des personnes âgées de 80 ans et plus qui font face à ce type de situation excède 30 %.*

Les politiques publiques relatives à la perte d'autonomie des personnes âgées privilégient très largement le maintien à domicile le plus longtemps possible des personnes dépendantes, la prise en charge en établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes (Ehpad) ne devant intervenir que lorsque toutes les solutions alternatives ont été épuisées. Cette approche rejoint au demeurant les souhaits des principaux intéressés, pour lesquels quitter leur logement est généralement vécu comme un déchirement. Aussi les différents rapports publics sur ce sujet, dont celui publié en mars 2019 à l'issue de la concertation Grand âge et autonomie (Libault, 2019), contiennent-ils de nombreuses préconisations quant à l'organisation et à la coordination entre les différents types d'intervenants auprès des personnes dépendantes (soins médicaux et infirmiers, services d'aide à domicile...).

Dans cette optique, les conditions de logement au sens large des personnes âgées, y compris les personnes dépendantes, jouent un rôle crucial : c'est-à-dire à la fois les caractéristiques des logements eux-mêmes (taille, confort, accessibilité...) et leur plus ou moins grand isolement par rapport aux services (commerces, soins médicaux, aides à domicile, etc.) indispensables aux personnes qui y résident. La présente étude vise donc à éclairer cette question, en analysant précisément les conditions de logement des personnes retraitées âgées d'au moins 60 ans en 2015 (cf. encadré 1 pour les sources utilisées) et en pointant le cas échéant, au sein de cette vaste catégorie, les singularités de la population des personnes âgées de 80 ans et plus, davantage susceptible d'être concernée par la perte d'autonomie.

Dans cette étude, le niveau d'éducation des personnes retraitées est utilisé comme caractéristique discriminante, permettant de mettre en lumière des disparités de situation en fonction

du niveau de diplôme. Cette variable de segmentation semble assez pertinente dans la mesure où elle est probablement corrélée avec la capacité des personnes âgées à mobiliser des ressources (financières, mais pas seulement) pour faire face aux difficultés de la vie quotidienne qui apparaissent avec l'âge. Il convient de signaler que les différentes générations de personnes âgées se distinguent sensiblement de ce point de vue. Globalement, être sans diplôme ou être diplômé au maximum du brevet est de loin la situation la plus fréquente chez les personnes âgées. Ce n'est toutefois le cas que de 45 % des personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans, contre 70 % des personnes âgées de 80 ans et plus. Corollaire logique, la part des diplômés du supérieur est presque deux fois plus élevée chez les moins de 80 ans (16 %) que chez les 80 ans et plus (9 %). Cette réduction de la part des personnes peu ou pas diplômées au fil des générations est particulièrement marquée chez les femmes. En outre, des écarts substantiels d'un département à l'autre dans la répartition par diplôme des personnes âgées (cf. carte 1 pour les personnes de 80 ans et plus) sont à noter.

### En 2015, près de 14 % des personnes âgées de 80 ans et plus résident en établissement

En France métropolitaine hors Corse, on compte en 2015 10,25 millions de personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans, dont 5,40 millions (soit 52,7 %) sont des femmes. Le nombre de personnes âgées de 80 ans et plus est nettement inférieur (3,81 millions) et la surreprésentation féminine y est beaucoup plus marquée puisque les femmes représentent 65,1 % de cette tranche d'âge (soit 2,48 millions de personnes). Près de 700 000 personnes retraitées âgées de 60 ans et plus résident hors logement ordinaire, soit 4,8 % de l'ensemble de cette population. Cette résidence hors logement ordinaire est le plus souvent dans des Ehpad. Assez logiquement cette situation devient de plus en plus fréquente avec l'âge : 13,7 % des personnes âgées de 80 ans et plus résident en établissement, contre seulement 1,6 % des personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans. 1,0 % des personnes âgées de 80 ans et plus résident par ailleurs en logements-foyers<sup>1</sup>.

#### Encadré 1

#### Champ de l'étude et sources utilisées

La présente étude mobilise les données du recensement publiées par l'Insee pour l'année 2015. Le recensement étant depuis le début des années 2000 réalisé sur un échantillon de logements chaque début d'année (et non plus exhaustivement mais à plusieurs années d'écart comme c'était le cas auparavant), les données utilisées doivent être pondérées pour calculer des statistiques représentatives de la population française.

Le fichier des individus localisés au pseudo-canton (cf. encadré 3 sur la notion de pseudo-canton) utilisé pour cette étude comporte des données sur les caractéristiques aussi bien des individus (âge, niveau de diplôme, situation familiale...) que des logements qu'ils occupent (surface, nombre de pièces, moyen de chauffage, etc.). Son utilisation permet donc d'avoir une vision assez précise des disparités, notamment territoriales, des situations des personnes âgées au regard de leurs conditions de logement. Ce fichier des individus a par ailleurs été apparié au fichier relatif aux équipements des communes (en termes de services de santé, de transport, de commerce...) ainsi qu'à un distancier permettant de calculer l'éloignement en minutes de l'hôpital le plus proche, afin d'évaluer dans quelle mesure les individus étudiés ont, ou non, facilement accès à différents types de services, notamment de soins.

Les données du recensement couvrent en elles-mêmes le champ de la France entière (métropole et départements d'outre-mer, hors Mayotte). Toutefois, le distancier ne couvrant ni la Corse ni les Dom, l'étude a été restreinte au champ de la France métropolitaine, hors Corse.

<sup>1</sup> À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016, les logements-foyers ont vu leurs missions élargies à la prévention de la perte d'autonomie et ont été rebaptisés « résidences autonomie ».

Tableau 1

#### Type de logement des personnes âgées de 80 ans et plus en fonction du niveau de diplôme

	Maison	Appartement	Logement-foyer	Autres logements ordinaires	Hors logement ordinaire
Pas de diplôme ou brevet	59,7	25,5	1,2	0,2	13,4
CAP, BEP	60,9	27,4	0,8	0,1	10,8
Baccalauréat	49,2	34,1	0,8	0,1	15,8
Diplôme d'études supérieures	43,0	38,6	0,6	0,1	17,7
<b>Ensemble</b>	<b>57,5</b>	<b>27,7</b>	<b>1,0</b>	<b>0,1</b>	<b>13,7</b>

Source : Insee, recensement 2015 de la population – France métropolitaine hors Corse.

Lecture : 13,7 % de l'ensemble des personnes âgées de 80 ans et plus résident hors logement ordinaire, contre 10,8 % des personnes de 80 ans et plus titulaires d'un CAP ou d'un BEP.

En outre, à âge donné, les femmes sont davantage susceptibles de résider en établissement que les hommes : c'est probablement un effet indirect de l'espérance de vie plus élevée des femmes et du fait que les femmes sont en moyenne un peu plus jeunes que leur conjoint. Au sein d'un couple c'est donc plus souvent le mari qui décède en premier et la femme qui est davantage susceptible de se retrouver seule. Or, en cas de perte d'autonomie d'un des membres d'un couple, c'est souvent le conjoint qui est le principal aidant, ce qui facilite le maintien à domicile (éventuellement au détriment du confort et de la santé de l'aidant). Les personnes âgées dépendantes isolées, qui sont très majoritairement des femmes, sont donc davantage susceptibles d'être prises en charge en Ehpad.

L'analyse descriptive (tableau 1) signale par ailleurs que la part des personnes de 80 ans et plus résidant en établissement est nettement plus élevée parmi les personnes ayant un diplôme d'études supérieures (17,7 %). L'analyse économétrique réalisée dans cette étude montre toutefois que ce constat est en fait lié à l'espérance de vie plus élevée des personnes les plus diplômées, qui sont donc surreprésentées dans les tranches d'âge supérieures où la perte d'autonomie est plus fréquente. En revanche, toujours à âge donné, les personnes titulaires d'un CAP ou d'un BEP résident significativement moins souvent en établissement à la fois que celles peu ou pas diplômées (graphique 1) et que celles titulaires au moins du baccalauréat. Les données du recensement 2015 de la population, mobilisées dans cette étude, ne permettent pas d'éclairer davantage les raisons de cette sous-représentation en établissement des personnes titulaires d'un CAP ou d'un BEP.

La prise en charge en établissement est toutefois fort onéreuse et le niveau de diplôme est corrélé avec les revenus des individus. L'aide sociale à l'hébergement (ASH), financée par les départements, permet certes de prendre en charge la facture d'hébergement pour

ceux des résidents en Ehpad dont les revenus sont insuffisants. Pour autant, cette aide est récupérable sur la succession et n'est attribuée qu'après prise en compte des ressources des obligés alimentaires (à minima les enfants des personnes hébergées). Ces critères dissuadent manifestement de nombreuses personnes dépendantes de recourir à l'ASH (Fizzala, 2016) et pourraient inciter les personnes à faibles revenus, mais disposant d'un patrimoine même modeste (notamment immobilier), à différer au maximum l'entrée en établissement. Cette situation est probablement plus fréquente chez les personnes titulaires d'un CAP ou d'un BEP.

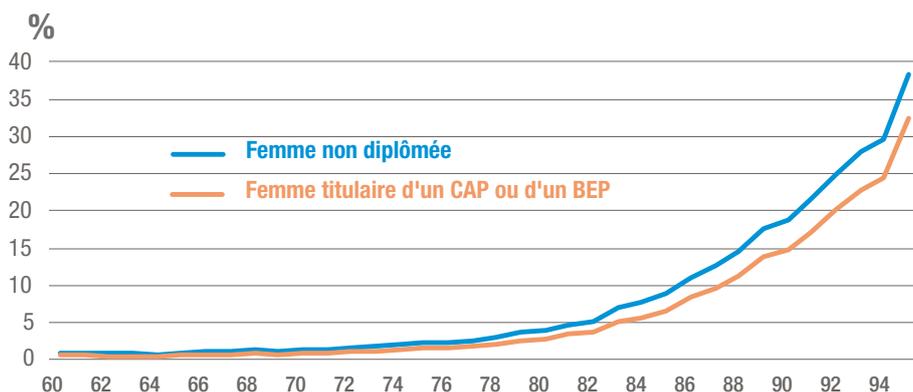
Nous nous restreignons désormais aux personnes résidant en maison ou en appartement (donc hors établissement et hors logement-foyer) pour analyser plus précisément les conditions de logement de cette population qui demeure toujours à domicile.

### Près de 40 % des personnes âgées de 80 ans et plus vivant en maison ou en appartement sont des femmes seules

Si la vie en couple est de loin la situation la plus fréquente durant la première partie de la retraite (elle concerne 69 % des personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans, tableau 2a), la situation s'inverse ensuite avec la hausse de la mortalité aux âges élevés. Après 80 ans, être seul (49 % des cas, tableau 2b) est plus fréquent que vivre en couple (44 %) et l'isolement concerne très majoritairement des femmes compte tenu du différentiel d'espérance de vie entre hommes et femmes et des écarts d'âge au sein des couples. La vie en couple demeure toutefois légèrement majoritaire parmi l'ensemble des personnes de 80 ans et plus titulaires d'un diplôme d'études supérieures du fait des écarts d'espérance de vie entre catégories sociales et des comportements d'endogamie.

Graphique 1

#### Effet du diplôme sur la probabilité estimée de résider en établissement selon l'âge



**Source :** Insee, recensement 2015 de la population – France métropolitaine hors Corse ; probabilités estimées via un modèle Probit. L'ensemble des personnes âgées de 95 ans et plus ont été regroupées en une unique catégorie d'âge. Traitements et calculs par l'auteur.

**Lecture :** Une femme sans diplôme a une probabilité estimée à 4,1 % de résider en établissement à l'âge de 80 ans.

Tableau 2a

## Type de ménage pour les personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans (en %)

	Homme seul	Femme seule	Couple	Autres configurations	Total
Pas de diplôme ou brevet	7,6	20,1	66,1	6,2	100
CAP, BEP	8,8	13,0	74,2	4,1	100
Baccalauréat	7,7	18,2	69,7	4,3	100
Diplôme d'études supérieures	8,7	16,8	70,2	4,1	100
Ensemble	8,1	17,4	69,3	5,1	100

**Source :** Insee, recensement 2015 de la population – France métropolitaine hors Corse – personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans résidant en maison ou en appartement.

**Lecture :** 8,1 % des personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans résidant en maison ou en appartement sont des hommes seuls.

Tableau 2b

## Type de ménage pour les personnes âgées de 80 ans et plus (en %)

	Homme seul	Femme seule	Couple	Autres configurations	Total
Pas de diplôme ou brevet	8,7	42,0	41,1	8,3	100
CAP, BEP	11,9	29,3	53,1	5,6	100
Baccalauréat	10,5	37,3	46,4	5,8	100
Diplôme d'études supérieures	13,7	29,1	51,9	5,2	100
Ensemble	9,7	38,9	43,9	7,5	100

**Source :** Insee, recensement 2015 de la population – France métropolitaine hors Corse – personnes retraitées âgées de 80 ans et plus résidant en maison ou en appartement.

**Lecture :** 9,7 % des personnes retraitées âgées de 80 ans et plus résidant en maison ou en appartement sont des hommes seuls.

Quoique minoritaire, la catégorie « autres configurations », n'est nullement négligeable, notamment chez les personnes âgées de 80 ans et plus où elle représente 7,5 % des effectifs. Ces situations correspondent pour l'essentiel à des familles monoparentales et, dans une moindre mesure, à des situations de personnes vivant dans un même logement mais sans liens familiaux entre elles. Ces configurations sont plus fréquentes chez les personnes sans diplôme (8,3 % des personnes sans diplôme et âgées de 80 ans et plus contre un peu plus de 5 % pour les personnes de 80 ans et plus ayant au moins un CAP ou un BEP). Cet écart entre catégories de diplômes est intégralement dû à une surreprésentation des familles monoparentales. 5,1 % des personnes non diplômées âgées de 80 ans ou plus ont toujours à charge et élèvent seules un ou plusieurs mineurs.

### Plus des trois quarts des personnes âgées résidant en maison ou en appartement sont propriétaires de leur logement

De manière générale, les personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans ne se distinguent guère des personnes âgées de 80 ans et plus en termes

de statut d'occupation du logement. Ainsi, 79 % des premières et 77 % des secondes sont propriétaires de leur logement (tableaux 3a et 3b) tandis que les locataires représentent dans les deux cas environ 20 % des effectifs, répartis quasiment à parité entre parc privé et parc social. La proportion de personnes résidant dans un meublé, une chambre d'hôtel ou logées gratuitement par des tiers est faible, mais un peu plus élevée chez les personnes de 80 ans et plus (2,7 %) que chez les retraités plus jeunes (1,4 %).

En revanche, les personnes les moins diplômées sont un peu moins souvent propriétaires et lorsqu'elles sont locataires, résident plus souvent dans le parc social que dans le parc privé (contrairement aux personnes plus diplômées). Ceci corrobore les résultats d'autres études ayant mis en évidence la surreprésentation des anciens ouvriers et employés parmi les retraités logés en HLM (Bridenne et Pavard, 2017). Néanmoins, même dans cette catégorie des personnes les moins diplômées, être propriétaire de son logement reste de très loin la situation la plus fréquente.

Tableau 3a

## Statut d'occupation du logement des personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans (en %)

	Propriétaire	Locataire parc privé	Locataire parc social	Meublés, chambre d'hôtel et logés gratuits	Total
Pas de diplôme ou brevet	72,7	10,8	14,8	1,7	100
CAP, BEP	82,1	8,6	8,1	1,2	100
Baccalauréat	84,6	8,7	5,4	1,3	100
Diplôme d'études supérieures	87,0	7,8	4,0	1,2	100
<b>Ensemble</b>	<b>79,0</b>	<b>9,5</b>	<b>10,1</b>	<b>1,4</b>	<b>100</b>

**Source :** Insee, recensement 2015 de la population – France métropolitaine hors Corse – personnes retraitées âgées de 60 à 69 ans résidant en maison ou en appartement.

**Lecture :** 72,7% des personnes retraitées âgées de 60 à 69 ans résidant en maison ou en appartement et n'ayant pas de diplôme ou seulement le brevet sont propriétaires de leur logement.

Tableau 3b

## Statut d'occupation du logement des personnes âgées de 80 ans et plus (en %)

	Propriétaire	Locataire parc privé	Locataire parc social	Meublés, chambre d'hôtel et logés gratuits	Total
Pas de diplôme ou brevet	74,8	11,3	11,1	2,9	100
CAP, BEP	81,0	9,5	7,4	2,1	100
Baccalauréat	82,1	11,0	4,6	2,3	100
Diplôme d'études supérieures	83,5	10,4	3,8	2,3	100
<b>Ensemble</b>	<b>77,0</b>	<b>10,9</b>	<b>9,4</b>	<b>2,7</b>	<b>100</b>

**Source :** Insee, recensement 2015 de la population – France métropolitaine hors Corse – personnes retraitées âgées de 80 ans et plus résidant en maison ou en appartement.

**Lecture :** 74,8% des personnes retraitées âgées de 80 ans et plus résidant en maison ou en appartement et n'ayant pas de diplôme ou seulement le brevet sont propriétaires de leur logement.

## Des logements rarement surpeuplés

Les données du recensement permettent de calculer des indices de sous-peuplement ou de surpeuplement des logements tels que définis par l'Insee (cf. encadré 2 pour plus de détails, y compris le recours aux techniques d'imputation). Les personnes âgées apparaissent à cet égard bien souvent comme résidant dans un logement sous-peuplé de manière prononcée (environ 77 %, tableau 4a), le surpeuplement étant assez rare (4,5 %). Les cas de surpeuplement sont un peu plus fréquents chez les personnes peu diplômées mais restent de loin l'exception (tableau 4b). C'est plutôt le type d'habitat qui s'avère discriminant, les situations de sous-peuplement prononcé concernant plus de 80 % des propriétaires mais seulement la moitié des locataires (sans distinction notable entre le parc privé et le parc social). Le surpeuplement concerne également une proportion plus significative des personnes âgées dans le parc locatif (13 %), avec un pic à 27 % chez les personnes logées en meublé ou en chambre d'hôtel.

Les situations de surpeuplement des logements sont encore plus rares chez les personnes âgées que dans l'ensemble de la population : par comparaison, en 2013, le surpeuplement concernait 8,4 % de l'ensemble des ménages de France métropolitaine (Insee, 2017). Ce constat est probablement à relier au fait que les ménages choisissent rarement de déménager pour des logements moins spacieux lorsque leurs enfants, devenus adultes, quittent le domicile parental. En revanche, la rareté globale des situations de surpeuplement des personnes âgées masque des disparités importantes, notamment géographiques. Le surpeuplement concerne plus de 10 % des personnes âgées à Paris et dans les départements de la petite couronne (avec près de 20 % à Paris intra-muros) ainsi que dans les Alpes Maritimes (cf. carte 2).

Tableau 4a

**Sur - et sous-peuplement des logements des personnes retraitées âgées de 60 ans et plus selon le statut d'occupation (en %)**

	Sous-peuplement prononcé	Peuplement normal ou sous-peuplement modéré	Surpeuplement	Total
<b>Ensemble</b>	<b>76,8</b>	<b>18,7</b>	<b>4,5</b>	<b>100</b>
Propriétaire	83,9	13,9	2,2	100
Locataire parc privé	50,1	37,0	12,9	100
Locataire parc social	49,6	37,3	13,1	100
Meublé ou en hôtel	37,7	35,1	27,2	100
Logé gratuitement	68,5	23,7	7,8	100

**Source :** Insee, recensement 2015 de la population – France métropolitaine hors Corse – personnes retraitées âgées de 60 ans et plus résidant en maison ou en appartement.

**Lecture :** 4,5 % de l'ensemble des personnes retraitées âgées de 60 ans et plus vivent dans un logement surpeuplé au sens de l'Insee.

Tableau 4b

**Sur - et sous-peuplement des logements des personnes retraitées âgées de 60 ans et plus selon le niveau de diplôme (en %)**

	Sous-peuplement prononcé	Peuplement normal ou sous-peuplement modéré	Surpeuplement	Total
<b>Ensemble</b>	<b>76,8</b>	<b>18,7</b>	<b>4,5</b>	<b>100</b>
Sans diplôme ou brevet	73,1	21,3	5,6	100
CAP ou BEP	78,8	17,8	3,4	100
Baccalauréat	81,2	15,4	3,4	100
Diplôme du supérieur	83,1	13,7	3,2	100

**Source :** Insee, recensement 2015 de la population – France métropolitaine hors Corse – personnes retraitées âgées de 60 ans et plus résidant en maison ou en appartement.

**Lecture :** 4,5 % de l'ensemble des personnes retraitées âgées de 60 ans et plus vivent dans un logement surpeuplé au sens de l'Insee.

### Moins d'un cinquième des personnes âgées de 80 ans et plus résident dans un appartement avec ascenseur

Une question essentielle pour la prévention de la dépendance et le maintien à domicile est celle de l'accessibilité des logements. Si les données du recensement mobilisées dans cette étude ne fournissent pas d'indications précises, il est toutefois possible d'approcher cette notion d'accessibilité en considérant la part des personnes résidant dans des immeubles dotés d'un ascenseur. L'indicateur est naturellement très fruste : certaines maisons sont très accessibles parce que de plain-pied et sur un seul niveau, de même que les logements en rez-de-chaussée de certains immeubles dénués d'ascenseur ; a contrario l'accessibilité aux logements situés dans des immeubles pourvus d'ascenseur peut être compromise par la nécessité de gravir quelques marches pour accéder à celui-ci. Pour autant l'analyse de cet indicateur fournit quelques informations sur les disparités de situations en termes d'accessibilité des logements.

Un peu moins de 20 % des personnes âgées de 80 ans et plus (tableau 5b) vivent dans un appartement avec ascenseur. C'est particulièrement vrai des propriétaires qui ne sont que 14 % à être dans ce cas, car la très grande majorité d'entre eux habitent dans une maison. Le résultat est un peu moins marqué pour les locataires qui majoritairement résident dans des appartements : un peu plus du tiers d'entre eux habitent dans un appartement avec ascenseur – la proportion étant légèrement plus élevée dans le parc social que dans le parc privé dans la mesure où les locataires du parc social résident plus rarement dans une maison que ceux du parc privé.

Naturellement la proportion de retraités résidant dans un appartement avec ascenseur varie beaucoup d'un département à l'autre, les appartements étant beaucoup plus répandus en zone urbaine. Ainsi la part des personnes de 80 ans et plus résidant dans un appartement avec ascenseur s'échelonne-t-elle entre 1,2 % dans l'Ariège et 81,3 % à Paris. Néanmoins, même au sein de zones relativement homogènes en termes de densité urbaine, on observe des écarts très substantiels entre départements qui traduisent des caractéristiques très différentes des immeubles en

## Encadré 2

## L'évaluation du sous-peuplement et du surpeuplement des logements au sens de l'Insee

Les notions de sous-peuplement et de surpeuplement sont par nature conventionnelles puisqu'elles se réfèrent à des normes d'espace par personne, à la fois en termes de nombre de pièces et de mètres carrés (m<sup>2</sup>).

Plus précisément, l'occupation « normale » d'un logement est définie ainsi : une pièce de séjour pour le ménage ; plus une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ; plus une pièce pour les autres personnes mariées ou remariées mais ne vivant pas en couple, veuves ou divorcées, ainsi que pour les célibataires de 19 ans ou plus ; plus, pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant. La cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces que si elle mesure plus de 12 m<sup>2</sup>.

Ainsi, pour un couple de retraités ou pour une femme veuve vivant seule, le nombre de pièces pour une occupation dite « normale » est de deux. Pour un couple avec deux enfants de plus de 7 ans et de sexe différent, l'occupation « normale » correspond à quatre pièces.

Un logement auquel il manque une pièce par rapport à cette norme est en situation de surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué. À l'inverse, on parle de sous-peuplement modéré si le logement compte une pièce de plus que la norme, de sous-peuplement prononcé s'il compte deux pièces de plus et de sous-peuplement très accentué s'il compte au moins

trois pièces de plus. Deux exceptions s'appliquent toutefois à l'appréciation du surpeuplement : dans le cas d'une personne seule dans un studio de 25 m<sup>2</sup> ou plus on considère qu'il n'y a pas de surpeuplement du logement, tandis que les logements comportant autant de pièces que la norme sont considérés comme surpeuplés s'il y a moins de 18 m<sup>2</sup> par personne.

En pratique, les données du recensement disponibles permettent d'identifier pour chaque logement les personnes y habitant et le nombre de pièces, mais pas le nombre précis de m<sup>2</sup> par personne : on dispose uniquement du nombre total de m<sup>2</sup> du logement, regroupé par tranches : moins de 30 m<sup>2</sup>, de 30 à 40 m<sup>2</sup>, de 40 à 60 m<sup>2</sup>, ..., de 100 à 120 m<sup>2</sup>, ou plus de 120 m<sup>2</sup>. Pour calculer les indices de sous-peuplement ou de surpeuplement des logements, il a donc fallu au préalable imputer une surface précise à chaque logement.

Dans cette étude, on a donc supposé que le logarithme de la surface du logement S pouvait être modélisé sous la forme  $\ln(S) = \ln(N) + X\beta + \varepsilon$  où le vecteur X représente les caractéristiques de la personne âgée (niveau de diplôme, statut d'occupation du logement, type de logement...), N désigne le nombre de personnes du ménage et les résidus  $\varepsilon$  obéissent à une loi normale centrée d'écart-type  $\sigma$ . Les paramètres  $\beta$  et  $\sigma$  peuvent alors être estimés par maximum de vraisemblance. La surface du logement est ensuite imputée à chaque individu en fonction de ces coefficients estimés et de la tranche en m<sup>2</sup> déclarée pour le logement.

Tableau 5a

## Type de logement des personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans (en %)

	Maison	Appartement sans ascenseur	Appartement avec ascenseur	Total
<b>Ensemble</b>	<b>73,3</b>	<b>13,1</b>	<b>13,5</b>	<b>100</b>
dont propriétaire	85,0	5,8	9,2	100
dont locataire parc privé	40,1	36,1	23,8	100
dont locataire parc social	16,1	46,7	37,3	100

*Source* : Insee, recensement 2015 de la population – France métropolitaine hors Corse – personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans résidant en maison ou en appartement.

*Lecture* : 5,8 % des personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans résidant en maison ou en appartement et propriétaires de leur logement vivent dans un appartement sans ascenseur.

Tableau 5b

## Type de logement des personnes âgées de 80 ans et plus (en %)

	Maison	Appartement sans ascenseur	Appartement avec ascenseur	Total
<b>Ensemble</b>	<b>67,5</b>	<b>13,7</b>	<b>18,8</b>	<b>100</b>
dont propriétaire	79,0	7,1	13,8	100
dont locataire parc privé	31,4	32,3	36,2	100
dont locataire parc social	16,1	44,4	39,4	100

*Source* : Insee, recensement 2015 de la population – France métropolitaine hors Corse – personnes retraitées âgées de 80 ans et plus résidant en maison ou en appartement.

*Lecture* : 7,1 % des personnes âgées de 80 ans et plus résidant en maison ou en appartement et propriétaires de leur logement vivent dans un appartement sans ascenseur.

termes de qualité et d'ancienneté de la construction. Par exemple, au sein des départements limitrophes de Paris, la proportion de personnes de 80 ans et plus vivant dans un appartement avec ascenseur varie du simple au double entre la Seine Saint-Denis (32,9 %) et les Hauts-de-Seine (59,8 %). On observe également des écarts importants en fonction du diplôme : au sein des personnes âgées de 80 ans et plus, 35,8 % des diplômés du supérieur résident dans un appartement avec ascenseur, contre seulement 15,7 % de celles dépourvues de diplôme.

Ces résultats valent dans l'ensemble également pour la population des retraités âgés de 60 à 79 ans (tableau 5a), mais de manière un peu plus marquée. La proportion de personnes vivant dans un appartement avec ascenseur est de 5 points plus faible que pour les 80 ans et plus, et la proportion de personnes vivant en maison de 5 points plus forte. Peut-être cet écart traduit-il le fait que les personnes âgées qui décident de déménager valoriseraient davantage que les plus jeunes la présence d'un ascenseur ou simplement le fait d'habiter en ville, à proximité des commerces et services, dans leurs critères de choix. Une analyse économétrique simple montre qu'à caractéristiques données (statut d'occupation du logement, situation familiale, niveau de diplôme, département de résidence et sexe), la probabilité de résider dans un appartement avec ascenseur croît assez régulièrement de 60 à 85 ans (graphique 2).

### Une mobilité résidentielle qui décline avec l'âge

Les données du recensement permettent d'analyser la mobilité résidentielle des personnes âgées au travers des caractéristiques des personnes qui déclarent occuper leur logement depuis moins de deux ans.

Tableau 6a

Proportion de personnes occupant leur logement depuis moins de deux ans par niveau de diplôme (en %)

	60-79 ans	80 ans et plus
<b>Ensemble</b>	<b>3,5</b>	<b>2,5</b>
Sans diplôme ou brevet	3,4	2,4
CAP ou BEP	3,3	2,4
Baccalauréat	3,7	2,7
Diplôme du supérieur	3,9	2,9

Source : Insee, recensement 2015 de la population – France métropolitaine hors Corse – personnes retraitées âgées de 60 ans et plus résidant en maison ou en appartement.

Lecture : 3,4 % des personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans, sans diplôme et résidant en maison ou en appartement ont emménagé il y a moins de deux ans.

Tableau 6b

Proportion de personnes occupant leur logement depuis moins de deux ans par type de logement (en %)

	60-79 ans	80 ans et plus
<b>Ensemble</b>	<b>3,5</b>	<b>2,5</b>
Maison	2,5	1,4
Appartement sans ascenseur	6,6	4,5
Appartement avec ascenseur	6,1	4,9

Source : Insee, recensement 2015 de la population – France métropolitaine hors Corse – personnes retraitées âgées de 60 ans et plus résidant en maison ou en appartement.

Lecture : 2,5 % des personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans et résidant en maison ont emménagé il y a moins de deux ans.

Graphique 2

Probabilité estimée de résider dans un appartement avec ascenseur selon l'âge



Source : Insee, recensement 2015 de la population – France métropolitaine hors Corse ; probabilités estimées via un modèle Probit. L'ensemble des personnes âgées de 95 ans et plus ont été regroupées en une unique catégorie d'âge. Traitements et calculs de l'auteur.

Note : les calculs pour le tracé de la courbe ont été effectués en fixant les caractéristiques suivantes : homme seul propriétaire de son logement et sans diplôme résidant dans l'Ain.

Lecture : un homme seul propriétaire de son logement et sans diplôme résidant dans l'Ain a une probabilité estimée de 9,3 % de résider dans un appartement avec ascenseur à l'âge de 80 ans.

Globalement seulement 2,5 % des personnes âgées de 80 ans et plus déclarent résider depuis moins de deux ans dans leur logement. Ce chiffre est un peu plus élevé chez les personnes diplômées du supérieur (2,9 %, tableau 6a) que chez les non diplômées (2,4 %). Il est surtout sensiblement plus faible pour les personnes résidant en maison (1,4 %, tableau 6b) qu'en appartement, que ce soit sans ascenseur (4,5 %) ou avec ascenseur (4,9 %). On retrouve les mêmes constats sur le champ des personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans même si la mobilité résidentielle est un peu plus élevée (3,5 % de cette population déclare occuper son logement depuis moins de deux ans).

Une analyse économétrique confirme que, à autres caractéristiques données, la mobilité résidentielle décroît avec l'âge (graphique 3). Elle indique aussi que les personnes résidant en appartement ont plus souvent déménagé au cours des deux dernières années, et que ce phénomène est nettement plus marqué pour les personnes occupant un appartement avec ascenseur que sans ascenseur. Ces résultats corroborent donc l'idée que les personnes retraitées accordent un certain prix à la présence d'un ascenseur quand elles choisissent d'emménager dans un nouveau logement. Pour autant, du fait du caractère globalement faible de la mobilité résidentielle aux âges élevés, les personnes âgées résidant dans un appartement avec ascenseur demeurent nettement minoritaires. On constate en outre que les personnes âgées locataires du parc social sont significativement moins nombreuses à avoir emménagé récemment que celles résidant dans le parc locatif privé, ce qui illustre probablement la moindre mobilité résidentielle des occupants du parc social. Pour autant les personnes âgées résidant dans le parc social sont davantage susceptibles d'avoir emménagé récemment que celles propriétaires de leur logement.

Par ailleurs des singularités géographiques apparaissent : occuper son logement depuis moins de deux ans est significativement plus rare à Paris et dans les départements limitrophes, en Alsace et dans le Rhône, et significativement plus fréquent dans plusieurs départements côtiers (Aude, Charente Maritime, Morbihan, Vendée et Pyrénées Orientales). Ce constat pourrait témoigner de la volonté de certaines catégories de retraités de quitter les zones de très forte urbanisation pour s'établir sur les façades maritimes (Albert et Missoty, 2015).

### Un accès inégal aux soins de spécialité et hospitaliers

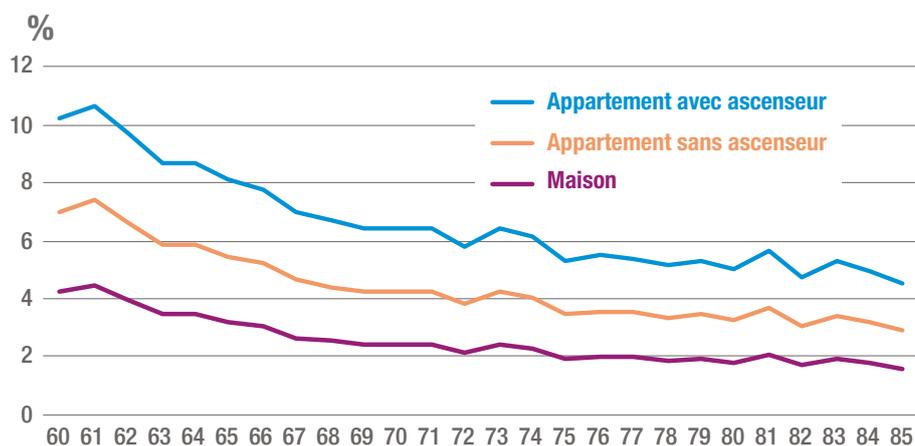
Le lieu de résidence nécessite également de s'interroger sur la proximité des services de santé. En effet, celle-ci est cruciale pour faciliter le bien vieillir des personnes âgées à leur domicile, particulièrement lorsque leur autonomie commence à se réduire<sup>2</sup>.

Globalement, 32 % des personnes retraitées de 60 à 79 ans vivent dans un pseudo-canton où il n'y a pas de cabinet d'ophtalmologie. La proportion n'est que de 24 % chez les diplômés du supérieur mais excède le tiers chez les personnes pas ou peu diplômées. Parmi les personnes de 80 ans et plus, le nombre de personnes n'ayant pas accès à un cabinet d'ophtalmologie dans leur pseudo-canton de résidence reste très élevée. La proportion est de 30 %, mais les disparités entre niveaux de diplôme s'accroissent : de l'ordre du tiers pour les peu ou pas diplômés contre seulement 16 % pour les personnes diplômées du supérieur. Cela pourrait

<sup>2</sup> Pour évaluer l'accessibilité des services de santé, l'étude s'intéresse ici à la disponibilité dans le pseudo-canton (cf. encadré 3) de résidence des personnes âgées de certains soins de spécialité comme la cardiologie et l'ophtalmologie. Le recours à ces soins de spécialité n'est naturellement pas l'exclusivité des personnes âgées ; en revanche une fraction très importante d'entre elles a besoin d'un suivi régulier de ce type de pathologies.

Graphique 3

#### Probabilité d'avoir emménagé depuis moins de 2 ans selon l'âge et le type de logement occupé



**Source :** Insee, recensement 2015 de la population – France métropolitaine hors Corse – Probabilités estimées via un modèle Probit. L'ensemble des personnes âgées de 85 ans et plus ont été regroupées en une unique catégorie d'âge. Traitements et calculs de l'auteur.

**Note :** les calculs pour le tracé de la courbe ont été effectués en fixant les caractéristiques suivantes : homme seul, sans diplôme, résident dans l'Ain.

**Lecture :** un homme seul, sans diplôme, résidant dans l'Ain et âgé de 80 ans a une probabilité estimée à 5 % d'avoir emménagé depuis moins de 2 ans s'il réside dans un appartement avec ascenseur.

traduire le fait que les personnes les plus diplômées ont davantage de ressources leur permettant de financer et d'organiser pendant leur retraite une mobilité résidentielle qui les rapproche des services de proximité, dont les soins de spécialité.

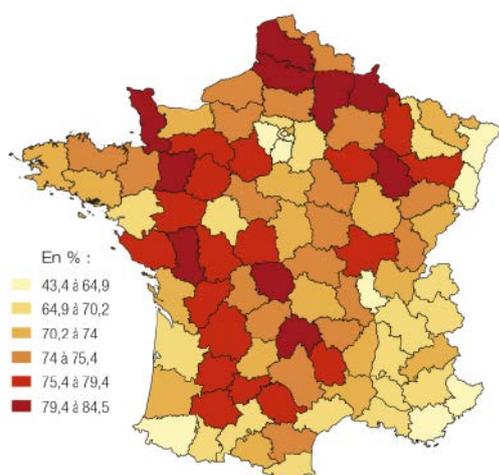
Un constat identique peut être dressé pour les soins de cardiologie : environ 38 % des personnes retraitées de 60 à 79 ans, et 35 % des personnes âgées de 80 ans et plus ne disposent pas d'un cabinet de cardiologie dans leur pseudo-canton. Là aussi, l'accessibilité des services est meilleure pour les personnes les plus diplômées, le phénomène étant

plus marqué chez les 80 ans et plus que pour les retraités plus jeunes.

L'absence de cabinets de soins de spécialité dans le pseudo-canton de résidence peut naturellement être moins pénalisante si les ménages considérés disposent d'un véhicule automobile. À cet égard, la part des personnes retraitées âgées de 60 à 79 ans qui n'ont pas de cabinet de cardiologie dans leur pseudo-canton et qui ne possèdent pas d'automobile n'est que de 2,4 %, ce qui relativise l'ampleur de la contrainte géographique d'accès aux soins. La situation est toutefois moins favorable chez les

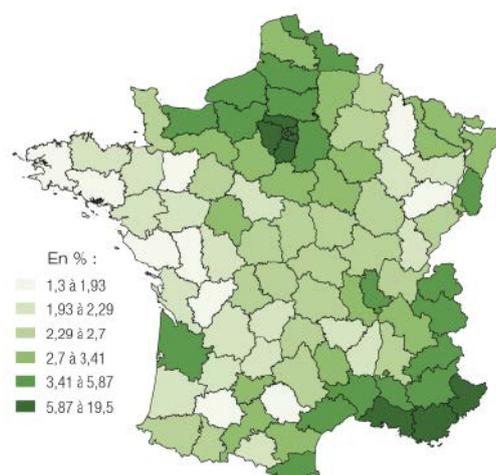
Carte 1

*Part des personnes sans diplôme ou avec le brevet parmi les 80 ans et plus par département*



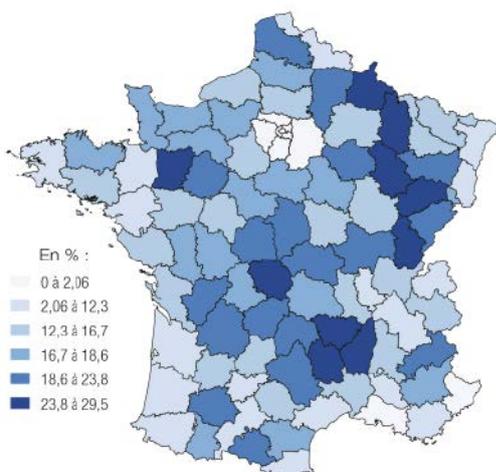
Carte 2

*Part des personnes retraitées de 60 ans et plus habitant dans un logement surpeuplé*



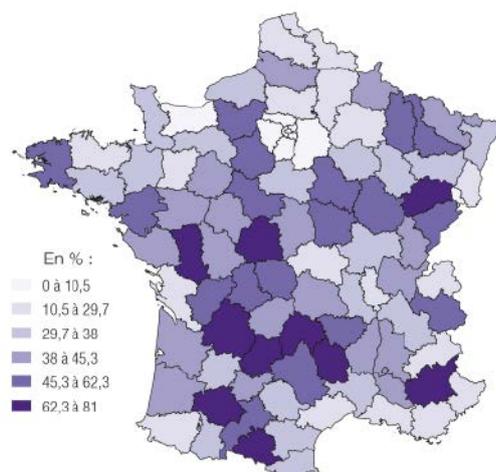
Carte 3

*Part des personnes de 80 ans et plus sans véhicule et n'ayant pas de cabinet de cardiologie dans leur pseudo-canton de résidence*



Carte 4

*Part des personnes de 80 ans et plus devant effectuer un trajet de plus de 30 minutes en cas d'hospitalisation*



Source : Insee, recensement 2015 de la population et base des équipements – France métropolitaine hors Corse – Calculs de l'auteur.

Note : les segmentations sont réalisées par tranches de centiles (moins de 10 %, 10 à 30 %, 30 à 50 %, 50 à 70 %, 70 à 90 % et 90 % et plus) pour des proportions croissantes de la variable considérée. Ainsi, pour la carte 1, la première tranche correspondant aux 10 % de départements pour lesquels la proportion de personnes faiblement diplômées parmi celles âgées de 80 ans et plus est la plus basse (moins de 64,9 %), etc.

80 ans et plus où cette proportion atteint 11,3 % ; avec en outre des écarts importants par niveau de diplôme puisque 14 % des personnes âgées de 80 ans et plus dépourvues de diplôme ou n'ayant que le brevet sont dans cette situation, contre seulement 3 % pour les diplômés du supérieur. Dans de nombreux départements ruraux plus de 20 % des personnes âgées de 80 ans et plus sont confrontées à cette situation, avec des pics à près de 30 % en Creuse, Haute-Loire, Lozère et Haute-Saône (cf. carte 3).

Une analyse économétrique simple montre qu'à caractéristiques données, la probabilité de ne pas avoir de cabinet de cardiologie dans son pseudo-canton et d'être dépourvu de véhicule croît significativement après 75 ans (graphique 4), mais que ce phénomène touche de manière très inégale les différentes catégories de diplôme : les personnes peu ou pas diplômées sont bien davantage exposées à cette situation qui traduit probablement à la fois le fait que ces personnes résident plus souvent dans des zones rurales (la part des personnes non diplômées ou n'ayant que le brevet parmi les 80 ans et plus varie de 43 % à Paris à 85 % en Mayenne), et que, lorsqu'elles résident dans les zones rurales, elles disposent moins souvent d'un véhicule.

Le même type de constat est dressé si l'on considère le temps moyen de trajet pour une hospitalisation (exprimé en minutes de trajet avec un véhicule motorisé) : 31 % de l'ensemble des personnes retraitées âgées de 60 ans et plus résident dans un pseudo-canton où le temps moyen de trajet pour une hospitalisation excède 30 minutes<sup>3</sup>, celles diplômées du supérieur étant dans une situation plus favorable (24 %) que celles sans diplôme ou n'ayant que le brevet (33 %). Dans 18 départements, cette proportion dépasse les 50 %. Le profil de ces départements est assez varié : plusieurs départements montagneux (Alpes-de-Haute-Provence, Ariège, Cantal) ou essentiellement ruraux comme le Gers ou les Deux-Sèvres (cf. carte 4). La proportion de personnes de 80 ans résidant dans un pseudo-canton pour lequel le temps de trajet moyen en cas d'hospitalisation

excède 30 minutes atteint aussi 60 % en Haute-Garonne. Même si ce département compte une très grande agglomération pourvue d'hôpitaux (celle de Toulouse), il est très « clivé » entre cette agglomération à la population relativement jeune et de vastes zones rurales où la part des 80 ans et plus est élevée, et les services hospitaliers sont rares.

### Encadré 3

#### La notion de pseudo-canton

Pour des raisons de respect du secret statistique (compromis lorsque les effectifs sont très faibles, donc typiquement au niveau des petites communes), les données individuelles du recensement sont diffusées non pas au niveau de la commune, mais du pseudo-canton.

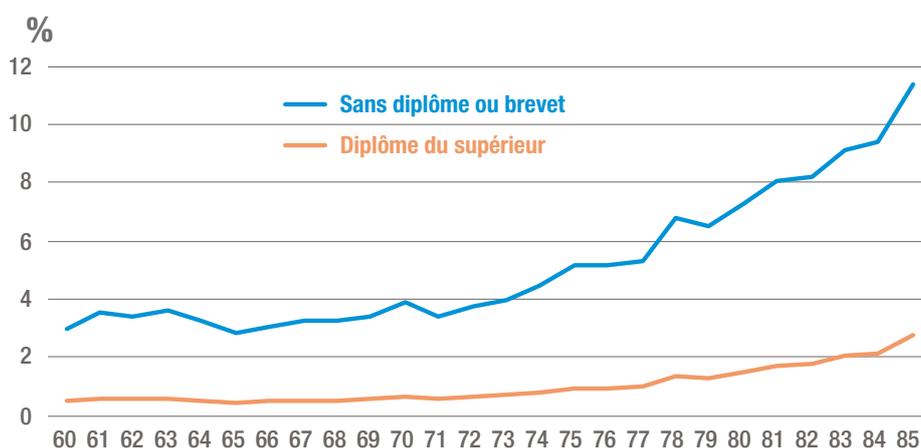
À la différence du canton, le pseudo-canton (ou « canton-ou-ville ») est un regroupement d'une ou plusieurs communes entières. Dans les agglomérations urbaines, chaque canton comprend en général une partie de la commune principale et éventuellement une ou plusieurs communes périphériques. Dans ce cas, l'Insee considère la commune principale, entière, comme un pseudo-canton unique et distinct. Pour la ou les communes périphériques, le pseudo-canton considéré est alors identique au vrai canton, amputé de la fraction de la commune principale que comprend le vrai canton.

L'usage du pseudo-canton comme critère d'analyse permet donc de ne pas fragmenter les communes pour l'analyse, tout en regroupant les petites communes dans des ensembles plus vastes pour préserver le secret statistique. En zone rurale le pseudo-canton coïncide avec le canton.

<sup>3</sup> Le distancier utilisé a été établi en calculant pour une zone donnée le temps moyen de trajet pour une hospitalisation observé pour l'ensemble des habitants de cette zone, tous types d'hospitalisation confondus (Evain, 2011). Il n'est donc pas forcément représentatif des temps de trajet spécifiques aux personnes âgées, dont les motifs d'hospitalisation peuvent différer de l'ensemble de la population de la zone (plus d'hospitalisations en services de cardiologie et moins en maternité par exemple).

Graphique 4

#### Probabilité de ne pas disposer d'un cabinet de cardiologie dans le pseudo-canton de résidence et d'être dépourvu de véhicule selon l'âge et le niveau de diplôme



**Source :** Insee, recensement 2015 de la population et base des équipements – France métropolitaine hors Corse – Probabilités estimées via un modèle Probit. L'ensemble des personnes âgées de 85 ans et plus ont été regroupées en une unique catégorie d'âge. Traitements et calculs de l'auteur.

**Note :** les calculs pour le tracé de la courbe ont été effectués en fixant les caractéristiques suivantes : homme seul, sans diplôme ou n'ayant que le brevet, propriétaire de son logement.

**Lecture :** un homme seul, sans diplôme ou n'ayant que le brevet, propriétaire de son logement et âgé de 80 ans a une probabilité estimée à 7,3 % de ne pas disposer de cabinet de cardiologie dans le pseudo-canton où il réside et d'être dépourvu de véhicule.

## Bibliographie

**Albert Ch., Missoty A. (2015)** : « Résidence et mobilité des retraités du régime général », *Note pour le Conseil d'orientation des retraites*, mars, disponible sous : <http://www.cor-retraites.fr/IMG/pdf/doc-2702.pdf>

**Bridenne I., Pavard C. (2017)** : « Les retraités en HLM : une majorité de personnes seules et d'anciens ouvriers et employés » *Éclairages n°15*, Caisse des Dépôts, janvier, disponible sous : [https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2018-11/eclairages\\_15.pdf](https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2018-11/eclairages_15.pdf)

**Brunel M., Carrère A. (2019)** : « La perte d'autonomie des personnes âgées à domicile : quelles disparités entre les départements ? », *Les dossiers de la Drees*, n°34, avril, disponible sous : <https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/dd34.pdf>

**Evain F. (2011)** : « À quelle distance de chez soi se fait-on hospitaliser ? », *Études et Résultats*, n°754, février, disponible sous : <https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/er754-2.pdf>

**Fizzala A. (2016)** : « Dépendance des personnes âgées : qui paie quoi ? L'apport du modèle Autonomix », *Les dossiers de la Drees*, n°1, mars, disponible sous : <https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/ddd1.pdf>

**Insee (2017)** : « Les conditions de logement en France », *Insee Références*, février, disponible sous : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2586377/LOGFRA17.pdf>

**Libault D. (2019)** : *Rapport de la concertation Grand âge et autonomie*, mars, disponible sous : [https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/rapport\\_grand\\_age\\_autonomie.pdf](https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_grand_age_autonomie.pdf)

[retraitesolidarite.caissedesdepots.fr](http://retraitesolidarite.caissedesdepots.fr)

Consultez les publications ou abonnez-vous à leur diffusion sur le site : [retraitesolidarite.caissedesdepots.fr](http://retraitesolidarite.caissedesdepots.fr) à la rubrique Études

Une publication de la direction des retraites et de la solidarité de la Caisse des Dépôts

Directeur de la publication : Michel Yahiel – Rédacteur en chef : Ronan Mahieu

Impression : Imprimerie CDC (75) – Dépôt légal : 3<sup>e</sup> trimestre 2019 – ISSN : 2264-0029

Contact : [etudesdrs@caissedesdepots.fr](mailto:etudesdrs@caissedesdepots.fr) – 12, avenue Pierre Mendès-France – 75914 Paris cedex 13

**Ensemble,  
faisons grandir  
la France**  
caissedesdepots.fr

