

ECLAIRAGES

FOCUS D'EXPERTS SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET LES TERRITOIRES

GROUPE



JANVIER 2017

Les retraités en Hlm :

Une majorité de personnes seules et d'anciens ouvriers et employés

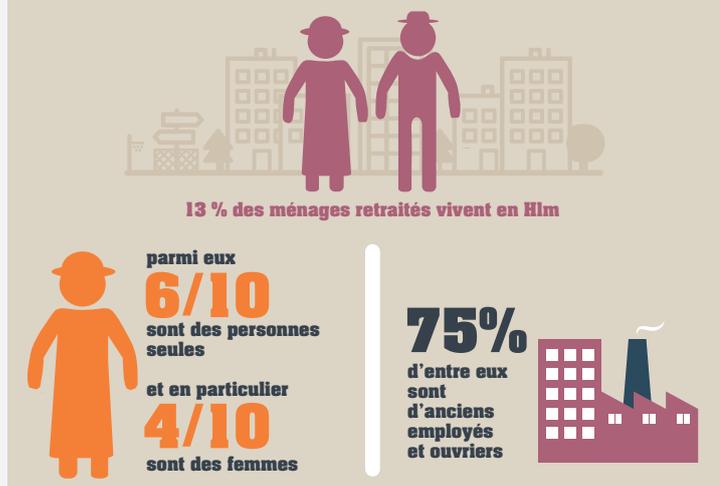
La connaissance du profil des locataires âgés est un enjeu clé pour le secteur Hlm qui compte presque un tiers de locataires de plus de 60 ans en 2013. Les retraités en Hlm se distinguent de la population générale des retraités et en particulier des propriétaires, puisqu'on y compte plus de femmes seules et de personnes de catégories professionnelles les moins favorisées. Les retraités avec un handicap ou une gêne sont également surreprésentés dans le parc social, ce qui accroît le défi de l'adaptation des logements. Enfin, les retraités locataires d'un logement social ont des revenus plus faibles que les autres retraités. Ainsi, leurs revenus par foyer représentent en moyenne la moitié de ceux des propriétaires. Les logements sociaux permettent donc aux retraités les moins aisés et les plus isolés d'accéder à un logement moins cher que ceux du parc locatif libre.

Beaucoup de femmes seules

L'une des principales différences entre les propriétaires et les locataires, et en particulier les locataires en Hlm, est la composition des ménages. En effet, alors que deux tiers des ménages propriétaires*¹ sont des couples, en Hlm, six retraités sur dix sont des personnes seules et en particulier, quatre sur dix sont des femmes seules (veuves, célibataires ou séparées). Dans les logements sociaux, les retraitées séparées de leur conjoint sont surreprésentées : deux fois plus qu'au niveau national (17 % contre 8 %).

1. Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans l'annexe page 4.

LES RETRAITÉS VIVANT EN HLM



Sources : enquête Logement 2013 Insee, calculs Caisse des Dépôts

Une grande majorité d'anciens ouvriers et employés

Dans le parc locatif social, presque trois quarts des retraités sont d'anciens employés et ouvriers* (graphique). Cette part est bien supérieure à la moyenne nationale de 45 %. La proportion de retraités issus de catégories professionnelles les plus favorisées (cadres et professions intermédiaires) est deux fois plus faible parmi les locataires Hlm qu'en moyenne en France. Le logement social compte donc surtout des retraités des catégories professionnelles les moins favorisées. Le secteur locatif libre loge, lui, une population de retraités plus variée. Enfin, les propriétaires sont davantage issus de catégories favorisées. Le parc social recense aussi plus de retraités n'ayant pas travaillé : homme et femme au foyer, en situation d'invalidité, de handicap, etc. (7 % des retraités en Hlm contre 4 % en France). En Hlm, 4 retraités sur 10 déclarent avoir un handicap ou une gêne au quotidien*, contre seulement 27 % des retraités en France. Ce phénomène peut être en partie lié au changement de loi en 2001. Depuis cette date, les personnes en situation de handicap ou qui ont à leur charge une personne en situation de handicap sont devenues prioritaires pour accéder à un logement social. L'adaptation des logements se pose ainsi avec encore plus d'acuité dans le secteur social.

Les retraités locataires d'un logement social : des revenus plus faibles

Les retraités locataires d'un logement social ont des revenus* légèrement

inférieurs aux retraités locataires du secteur libre. La différence est beaucoup plus marquée avec les retraités propriétaires qui ont presque deux fois plus de revenus que ceux en Hlm. Ces derniers perçoivent 1 810 € par mois par foyer* contre 3 430 € pour les propriétaires. Cet écart est cohérent avec le fait que le parc social loge surtout les retraités des catégories professionnelles les moins favorisées et des personnes seules. Les propriétaires ont plus de revenus par logement puisqu'ils habitent plus souvent en couple.

Ainsi, par personne², l'écart de revenus s'amointrit mais sans pour autant disparaître : le revenu par personne des locataires du parc social est de 1 240 € contre 1 970 € pour les propriétaires. Le logement social loge donc bien les retraités aux revenus modérés.

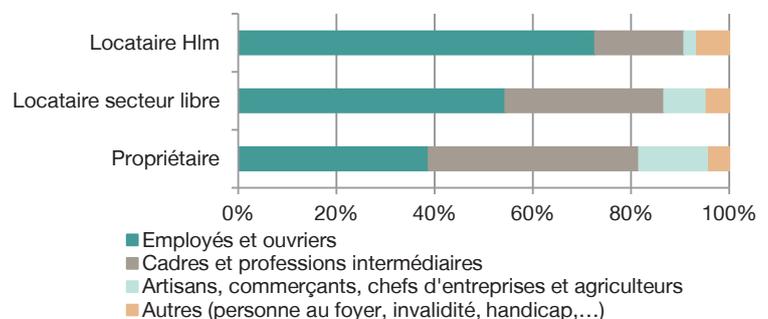
L'influence de chaque caractéristique des ménages (revenu, situation conjugale, catégorie professionnelle) sur la probabilité pour un ménage retraité d'être en Hlm est isolée

2. Par personne : par habitant du logement.

► Le secteur Hlm confronté au vieillissement de ses locataires

Les trois quarts des retraités sont propriétaires de leur résidence principale. Ceux qui sont locataires de leur logement sont un peu plus nombreux en Hlm (13 % des retraités) qu'en location dans le secteur libre (11 %). Les retraités sont donc minoritairement locataires mais le vieillissement démographique et la connaissance du profil des locataires âgés n'en représentent pas moins des enjeux pour le secteur Hlm. Le parc social compte en effet presque un tiers de locataires de plus de 60 ans en 2013 et la part des 50-64 ans y a augmenté plus vite entre 2006 et 2013 que pour l'ensemble des ménages (éclairages n°10).

Graphique les retraités issus des catégories professionnelles les moins favorisées sont majoritaires en Hlm



Source : enquête Logement 2013, Insee

► Note de lecture :

73 % des retraités locataires Hlm sont d'anciens employés et ouvriers, 18 % sont d'anciens cadres et de professions intermédiaires.

grâce à un modèle logistique³. Le revenu apparaît être le facteur le plus déterminant : plus le revenu est faible plus la probabilité d'être en Hlm est importante. Le fait de vivre seul augmente également la probabilité d'être en Hlm à la retraite.

Une plus faible part du revenu consacrée au logement

Pour les retraités qui ne sont pas propriétaires, le logement social représente une solution moins coûteuse que la location dans le secteur libre. Ainsi, les retraités en Hlm dépensent en moyenne 490 € pour se loger* après déduction des aides, soit 200 € de moins que les retraités en location dans le secteur libre (tableau). Les retraités en Hlm consacrent en moyenne 30 % de leurs revenus au logement, une part conséquente mais moins lourde que celle des retraités locataires du secteur libre. Pour ces derniers, le logement absorbe plus du tiers des revenus, au-dessus de la limite souvent considérée comme supportable.

Les retraités en logement social ont en effet à la fois un logement moins cher et bénéficient plus souvent des aides au logement. Ainsi, 41 % de retraités en Hlm perçoivent des aides

LE REVENU PAR PERSONNE DES RETRAITÉS EN HLM EST DE

40 %

INFÉRIEUR À CELUI DES PROPRIÉTAIRES

au logement contre 25 % pour les retraités locataires du secteur libre. Malgré cela, les retraités en Hlm sont ceux qui ont le moins de revenu disponible une fois les dépenses en logement payées. Il leur reste 1 270 €⁴ par mois, soit 250 € de moins que les retraités locataires du secteur libre et 1 800 € de moins que les retraités propriétaires.

Les retraités propriétaires ont les plus faibles charges de logement car ils ont en grande majorité fini de rembourser leur prêt immobilier. Ils doivent en revanche payer l'entretien et l'adaptation de leur logement, un coût parfois difficile à assumer. Dans le cadre de l'action sociale des régimes de retraite, des aides existent pour adapter le logement au vieillissement.

3. Les résultats de la régression logistique seront disponibles dans la publication *Question Retraite et solidarité* n°6, à paraître. Lien : http://retraitesolidarite.caissedesdepots.fr/liste-publications?field_tags_tid=215

4. Revenu disponible par foyer après dépenses en logement et aides au logement.

Tableau les retraités en Hlm dépensent moins pour se loger que ceux locataires du secteur libre

	Dépense de logement mensuelle moyenne**	Part du revenu consacré au logement**	Montant de l'aide au logement pour les bénéficiaires
Propriétaire	378 €	14 %	126 €
Locataire Hlm	492 €	30 %	160 €
Locataire du secteur privé	693 €	35 %	165 €

** Après aides au logement.

Source : enquête Logement 2013, Insee

Annexe

Glossaire

- **Propriétaires** : regroupe les personnes qui ont fini de rembourser le prêt et les accédants à la propriété qui remboursent encore le prêt pour l'acquisition de leur logement
- **Foyer** : ensemble des habitants du logement
- **Logement social ou Hlm** : logement loué vide en secteur Hlm
- **Logement en location dans le secteur libre** : logement loué vide à loyer « libre » ou soumis à la loi 1948
- **Dépenses de logement** : comprend les loyers et remboursements d'emprunts, les charges, les dépenses d'eau, d'électricité et de combustibles et les taxes foncière et d'habitation
- **Revenu** : comprend les revenus d'activité, de remplacement, fonciers, financiers et les autres revenus, les prestations familiales ou sociales
- **Handicap ou gêne** : au moins une des personnes du ménage a un handicap ou quelques gênes ou difficultés dans la vie quotidienne

Source des données : l'enquête Logement Insee 2013

L'enquête Logement existe depuis 1955 et est une source statistique majeure pour décrire les conditions d'occupation des logements des ménages. L'enquête de 2013, dont la Caisse des Dépôts est partenaire, porte sur un échantillon de 33 600 logements ordinaires en France métropolitaine et dans les DOM. Les logements collectifs de type foyers, internats, casernes et les habitations mobiles sont exclus de l'enquête.

Les résultats sont basés sur les déclarations des ménages et traduisent le regard qu'ils portent sur leur logement. Ils peuvent donc différer d'autres sources, comme le Répertoire sur le parc locatif social (RPLS).

Définition de la population des retraités

L'étude considère qu'un ménage est retraité lorsqu'au moins un des conjoints a entre 60 et 80 ans et est retraité ou homme/femme au foyer ou en situation d'invalidité ou de handicap. Cela représente un effectif de 9 512 logements (17 300 habitants).

Ancienne catégorie professionnelle des retraités

Cas des couples : si un seul des conjoints est retraité, l'ancienne catégorie professionnelle du couple est déterminée par celle de la personne retraitée. Si les deux personnes du couple sont retraitées, l'ancienne catégorie professionnelle du couple est déterminée par celle de la personne de référence (principal apporteur de ressources du ménage).

Mesure de la qualité des logements

Un logement est dit de qualité médiocre si au moins 3 défauts parmi les 15 listés sont présents : présence de signes d'humidité sur certains murs du logement, problème d'isolation thermique des murs ou du toit, fenêtres laissant anormalement passer l'air, infiltrations d'eau, problème d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition du logement, pas de prise de terre dans le logement, mauvais état général de l'immeuble ou de la maison individuelle, revêtement et aspect extérieur de la façade principale très dégradé, pas de WC à l'intérieur du logement, pas de salle d'eau, aucun moyen de chauffage, pas de cuisine, logement sans eau courante.

■ Connaissez-vous les autres études du Fonds d'épargne ?

► PERSPECTIVES
L'ÉTUDE DE RÉFÉRENCE
SUR LE LOGEMENT SOCIAL

↗ CONJONCTURE
L'ACTUALITÉ ÉCONOMIQUE
ET IMMOBILIÈRE

📍 ATLAS
L'ATLAS DU LOGEMENT
ET DES TERRITOIRES

■ www.prets.caissedesdepots.fr

Retrouvez toutes nos études : éclairages, conjoncture, perspectives et Atlas et abonnez-vous sur notre site, rubrique « Regards d'experts ».

► Les caractéristiques des logements des retraités

Les retraités locataires en Hlm ou dans le secteur libre ont des logements aux caractéristiques principales proches. En revanche, la qualité et la surface des logements des retraités propriétaires sont très différentes.

- **La surface des logements des retraités en Hlm ou dans le secteur libre est de 67 m².** Les retraités propriétaires ont des logements plus grands, de plus de 100 m². Ces surfaces sont équivalentes à celles du reste de la population française. Les retraités disposent en revanche de surfaces habitables par personne plus élevées que le reste de la population étant moins nombreux par logement.
- **En Hlm, seul un quart des logements des retraités sont très peu peuplés** (au moins deux pièces de plus que nécessaire selon la définition de l'Insee). Ce taux est à peine plus élevé pour les retraités locataires du secteur libre. En revanche, trois quarts des logements des retraités propriétaires sont très peu peuplés. Un logement plus petit pourrait être proposé pour permettre aux retraités en Hlm de payer un loyer plus faible et réduire les taux de sous-peuplement. Cependant, les logements plus récents adaptés aux personnes à mobilité réduite peuvent avoir un loyer au m² plus élevé.
- **La qualité globale des logements est meilleure pour les retraités propriétaires que pour ceux en location.** Seulement 4 % des retraités propriétaires ont un logement de qualité médiocre* (qui présente au moins trois défauts) contre 12 % pour ceux en Hlm et 15 % pour ceux en location dans le secteur libre.
- **Les retraités en Hlm sont très rarement propriétaires d'un autre logement (6 % d'entre eux).** En revanche, 25 % des retraités propriétaires de leur résidence principale ont une résidence secondaire.

Pour en savoir plus : Question Retraite et solidarité n°6, à paraître.
http://retraitesolidarite.caissedesdepots.fr/liste-publications?field_tags_tid=215

Achévé de rédiger le 23 décembre 2016

Caisse des Dépôts Direction des fonds d'épargne
72, avenue Pierre Mendès-France - 75914 Paris Cedex 13

Directeur de la publication Olivier Mareuse

Responsable de la rédaction Bérénice Bouculat | berenice.bouculat@caissedesdepots.fr

Auteur Nil Bayik | etudesDFE@caissedesdepots.fr | **Contributeurs** Isabelle Bridenne, Clément Pavard

Impression Imprimerie Caisse des Dépôts

Dépôt légal et ISSN en cours

Avertissement : les travaux objets de la présente publication ont été réalisés à titre indépendant par le service des Études de la direction des fonds d'épargne. Les opinions et prévisions figurant dans ce document reflètent celles de son ou ses auteur(s) à la date de sa publication, et ne reflètent pas nécessairement les analyses ou la position officielle de la direction des fonds d'épargne ou, plus largement, de la Caisse des Dépôts. La Caisse des Dépôts n'est en aucun cas responsable de la teneur des informations et opinions contenues dans cette publication, y compris toutes divulgation ou utilisation qui en serait faite par quiconque.

Direction des fonds d'épargne
72, avenue Pierre Mendès France
75914 Paris cedex 13
Tél. : 01 58 50 00 00
www.prets.caissedesdepots.fr

JANVIER 2017

GRUPE

