

VIEILLISSEMENT ET LOGEMENTS

TOME 1 - IMPACT DE LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENT SUR LE VIEILLISSEMENT À L'ÉCHELLE LOCALE



OCTOBRE 2019

2.19.001



institutparisregion.fr

L'INSTITUT
PARIS
REGION

Vieillessement et Logements

1 - Impact de la composition du parc de logement sur le vieillissement à l'échelle locale

Octobre 2019

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat et Société

Directeur : Martin Omhovere

Étude coordonnée par Mariette Sagot, et réalisée par Mathieu Goin et Mariette Sagot (Ch1), Juliette Dupoizat (Ch2),

N° d'ordonnement : 2.17.027

Crédit photo de couverture : Wohnprojekt-OLGA Nürnberg

Sommaire

Introduction	5
I – Un vieillissement différencié selon la composition du parc	7
I.1 Les caractéristiques des nouveaux emménagés sont étroitement liées à celles des logements ..	7
I.2 De l’« éternelle jeunesse » des locataires des studios du secteur libre au vieillissement « sur place » des occupants des grands logements	7
I.3 Avec le temps, les grands logements mixent davantage les différents types de ménage.....	10
I.4 L’histoire urbaine affecte la composition des ménages et l’âge des résidents	13
I.5 Un vieillissement différencié selon le type de parc depuis les années 90	16
I.6 Et demain ? Les baby-boomers très présents dans les grands logements en propriété des années 1970 à 2000	19
I.7 Un potentiel de vieillissement très élevé dans le parc social et les grands logements en propriété des années 1970 à 2000.....	23
I-8 Un potentiel de vieillissement plus fort en grande couronne	25
II – Forte croissance des personnes âgées à attendre en villes nouvelles et dans le périurbain	31
II.1 Un vieillissement plus marqué en grande couronne.....	31
II.2 Périurbain : faiblesse de la construction et fort vieillissement	32
II.3 Villes nouvelles : forte croissance des personnes âgées et vieillissement marqué, sauf quand la construction reste élevée	34
II.4 Moindre vieillissement dans les communes urbanisées de grande couronne en plein développement	34
II.5 Au centre, vieillissement plus faible et maintien d’une forte opposition entre territoires jeunes et territoires âgés	35
II.6 Un recentrage de la « jeunesse », notamment dans les communes les plus modestes.....	35
Conclusion	37

Introduction

Le vieillissement attendu de la population, lié à l'avancée en âge des baby-boomers, est largement médiatisé via ses conséquences sur l'équilibre des retraites ou sur les services de santé et d'aide aux personnes âgées à mettre en place.

Les séniors étant plus souvent propriétaires de grands logements, ce vieillissement devrait affecter de façon différenciée les territoires en fonction des caractéristiques de leur parc immobilier et, dans certains cas, affecter le dynamisme du marché des grands logements. Les générations du baby-boom ont largement soutenu la demande de logements depuis plus de trois décennies mais cet effet s'estompe. Les premières générations du baby-boom nées au sortir de la 2^e guerre mondiale étaient de jeunes trentenaires au début des années quatre-vingt, les dernières, nées au début des années soixante-dix, ont autour de la quarantaine en 2018. Ces générations ont massivement accédé à la propriété. Les baby-boomers participent de la montée des séniors en villes nouvelles ou dans les secteurs périurbains qui se sont développés dans le dernier quart du siècle dernier. La mobilité étant plus faible chez les propriétaires et diminuant avec l'âge, leur avancée en âge va contribuer à la poursuite du ralentissement de la mobilité résidentielle, et d'autant plus que l'espérance de vie continue à s'allonger. Ce sont surtout les grands logements, qu'ils soient détenus en propriété ou situés dans le parc social, qui vont être immobilisés plus longtemps et dont la remise sur le marché au moment d'un déménagement ou du décès des conjoints va être différée. En 2030, les baby-boomers auront entre 55 et 84 ans. Ce n'est qu'à l'horizon 2040, que les remises sur le marché vont commencer à s'accroître du fait de la disparition progressive de ces générations.

Le tome 1 de cette étude explicite les ressorts locaux du vieillissement de la population, en considérant l'impact de la composition du parc de logement et des étapes de l'urbanisation sur le profil par âge des habitants. Il s'agit de dégager quels sont les territoires franciliens qui ont le potentiel de vieillissement de leurs habitants le plus important. Cette analyse est assortie de projections localisées de personnes âgées de plus de 65 ans et plus de 85 ans à l'horizon 2035, en mettant en lumière les effets sous-jacents du parc de logement.

Le second tome 2 se centrera sur l'impact de ce vieillissement sur l'immobilisation des grands logements (4 pièces ou plus) dans le futur. Considérant la localisation de ce parc et les ressorts de son évolution (construction, renouvellement de l'habitat), ce deuxième volet de l'étude proposera un modèle de micro-simulation de l'effet du vieillissement sur la disponibilité des grands logements à l'horizon 2035 en intégrant non seulement leur immobilisation plus longue par leurs occupants mais aussi différents scénarii de construction.

I – Un vieillissement différencié selon la composition du parc

Quels sont les ressorts du vieillissement à l'échelle locale ? L'IAU a déjà souligné l'impact de la structure du parc de logement – taille des logements, date de construction, statut d'occupation – sur la pyramide des âges d'un territoire, la structure et la taille des ménages [Louchart, 2013]. Nous proposons d'actualiser ces travaux en nous focalisant sur la question du vieillissement et donc de l'évolution différenciée de la part des habitants de plus de 65 ans, voire des plus âgés (85 ans et plus) selon les différents types de parc et, *in fine*, de territoires.

I.1 Les caractéristiques des nouveaux emménagés sont étroitement liées à celles des logements

À l'échelle d'un logement, l'installation durable d'un ménage s'accompagne du vieillissement de ses occupants. Avec le temps, le lien se distend entre la structure du ménage et la taille du logement, avec notamment le départ des enfants. Mais lors d'un emménagement, on observe une forte adéquation entre les caractéristiques des nouveaux occupants et la taille du logement, qu'il soit neuf ou ancien.

Ainsi, les personnes qui s'installent dans un studio ou un deux-pièces sont pour l'essentiel de jeunes adultes sans enfant : 63 % ont entre 20 et 34 ans et neuf ménages sur dix sont sans enfant (*fig 1*). Ce sont deux fois sur trois des personnes seules. Les trois-quarts de ces ménages emménagent dans le parc privé locatif. Ce sont les plus jeunes.

À l'inverse, ce sont principalement des familles avec enfant(s) qui s'installent dans les grands logements, de quatre pièces ou plus (*fig 2*). C'est le cas de près de neuf ménages sur dix entrant dans le parc HLM, de 67 % de ceux qui accèdent à la propriété et de 62 % de ceux qui s'installent dans un logement locatif privé. Les familles entrant dans le parc social ont plus d'enfants (2,6 en moyenne ; 2,1 pour les locataires du privé, 1,9 chez les propriétaires). Les propriétaires sont un peu plus vieux (22 % des adultes ont plus de 50 ans) et un peu plus souvent en couple sans enfant. Les locataires qui entrent dans le parc privé sont les plus jeunes et sont davantage en colocation (13 % des ménages).

Qu'il soit dans le neuf ou l'ancien, un studio ou un quatre pièces voit donc toujours le même type de ménage s'y installer, avec quelques différences relatives selon le statut d'occupation. Une fois les ménages installés, l'évolution du peuplement va dépendre de la mobilité résidentielle des occupants : plus elle est faible, plus la population aura tendance à vieillir sur place.

I.2 De l'« éternelle jeunesse » des locataires des studios du secteur libre au vieillissement « sur place » des occupants des grands logements

Les studios sont sept fois sur dix loués par un bailleur privé. Les occupants sont jeunes, près de la moitié ont entre 20 et 35 ans. Cette jeunesse résulte d'une forte mobilité résidentielle des occupants. Dans le parc locatif privé, 32 % des ménages sont installés depuis moins d'un an, 14 % seulement depuis plus de dix ans. En raison de cette forte mobilité, le profil des nouveaux emménagés diffère peu des plus anciens (*Fig. 3*). Ce n'est pas le cas des autres studios qui relèvent du secteur social (14 % de l'ensemble des studios) ou sont occupés par leur propriétaire (12 %). La mobilité y est trois fois plus faible que dans le secteur libre : environ 11 % de leurs occupants se sont installés dans l'année. Le profil des emménagés récents est nettement plus jeune que celui des autres occupants.

Fig 1 : Pyramides des âges des emménagés récents* dans les studios ou 2 pièces neufs ou anciens, selon le statut d'occupation

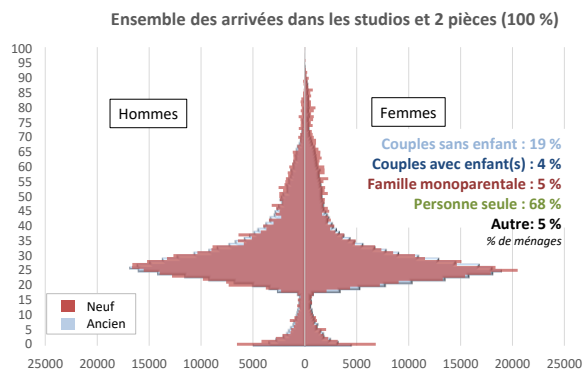
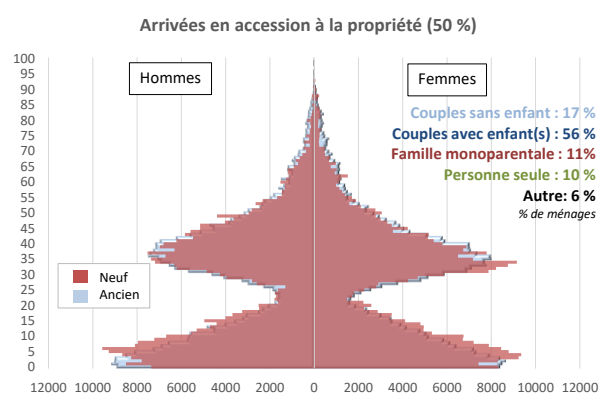
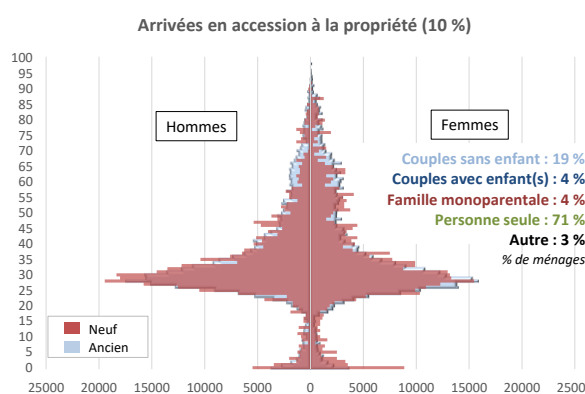
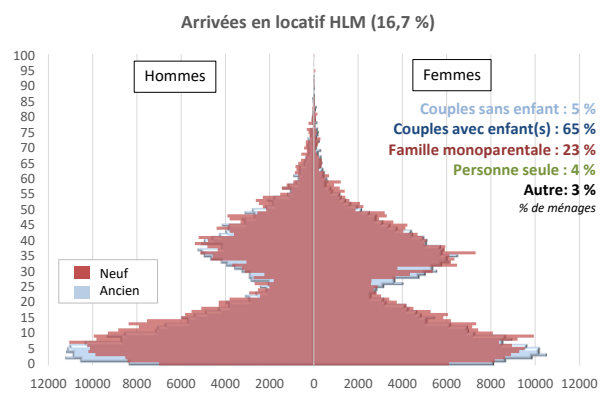
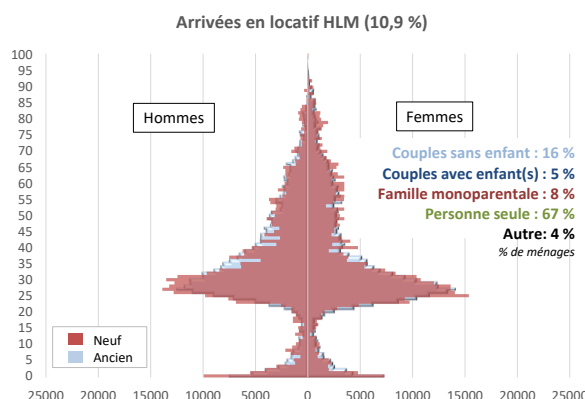
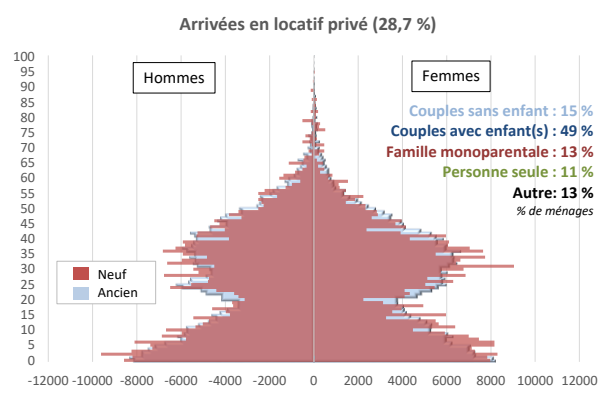
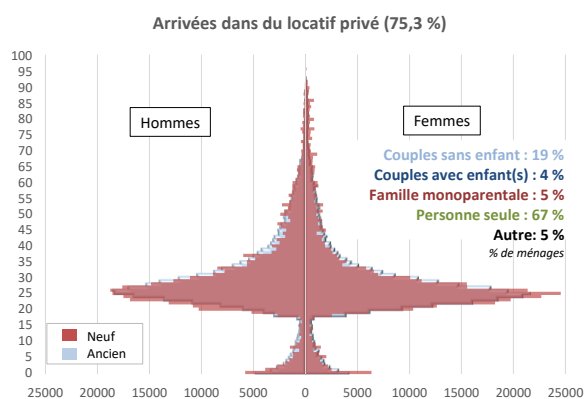
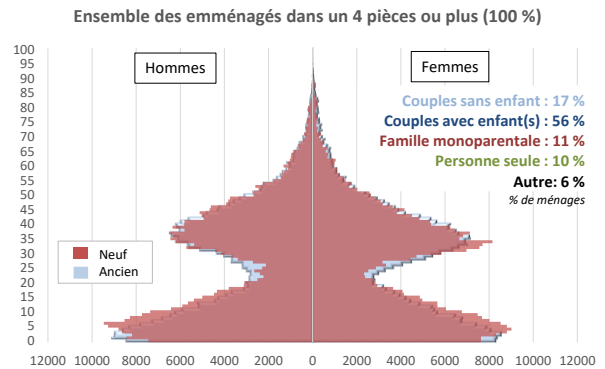


Fig 2 : Pyramides des âges des emménagés récents* dans les quatre-pièces ou plus neufs ou anciens, selon le statut d'occupation



Source : Insee, recensement 2013

*Installés depuis moins d'un an, dans le neuf (construit en 2011 et après) ou l'ancien (avant 2011).

Source : Insee, recensement 2013

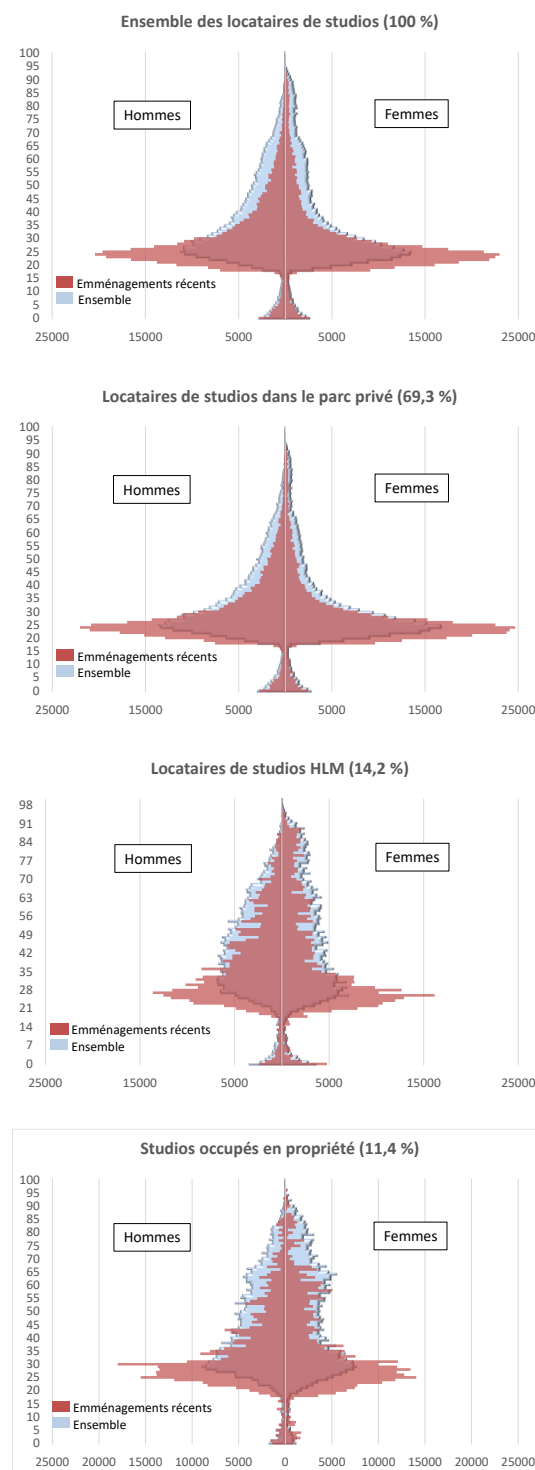
*Installés depuis moins d'un an, dans le neuf (construit en 2011 et après) ou l'ancien (avant 2011).

C'est dans les grands logements de 4 pièces ou plus que la mobilité résidentielle est la plus faible. Les ménages qui y vivent sont propriétaires sept fois sur dix ou locataires dans le parc HLM près de deux fois sur dix. En 2013, seulement 4,6 % des occupants propriétaires avaient emménagé l'année précédant le recensement, à peine plus dans le parc social (6,3 %). Plus de 65 % des propriétaires et plus de 60 % des ménages locataires en HLM de ces grands logements y vivent depuis au moins 10 ans. Ils sont même respectivement 18 % et 23 % à y vivre depuis au moins 30 ans. La population s'y renouvelle donc lentement et les ménages tendent à vieillir « sur place », le départ des enfants à l'âge adulte accentuant l'effet de vieillissement des occupants (Fig 4).

Le vieillissement « sur place » des locataires de grands logements HLM est plus récent [Louchart, 2013], ce parc constituant de moins en moins une étape dans le parcours résidentiel vers la propriété qu'auparavant. Mais la part des plus âgés y reste, encore, plus faible que dans le parc en propriété.

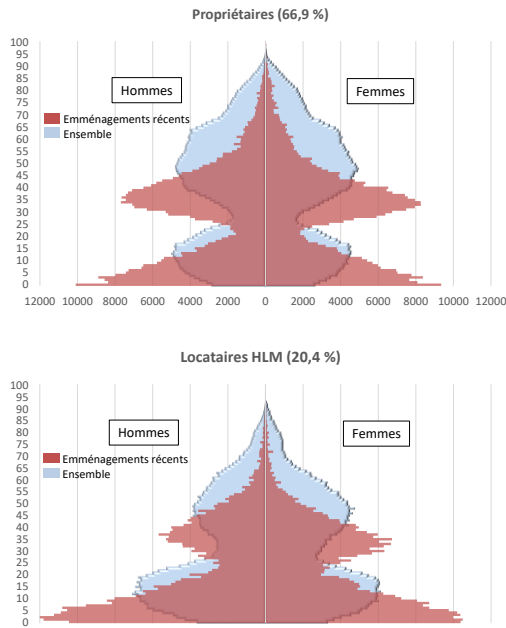
Le vieillissement de la pyramide des âges d'un type de parc est donc directement associé au taux de mobilité de ces occupants [Louchart, Beaufils, 2018]. La part des emménagés dans l'année est inférieure à 7,5 % dans les logements de trois pièces ou plus occupés en propriété ou relevant du parc social (fig 5). Viennent ensuite les petits logements d'une ou deux pièces de ces mêmes statuts d'occupation, avec des taux de mobilité dans l'année situés entre 9 % et 11 %. À l'autre extrémité, on trouve les locataires de meublés et les locataires de petits logements du secteur libre avec des taux supérieurs à 21 %.

Fig 3 : L'éternelle jeunesse des locataires de studios du secteur privé



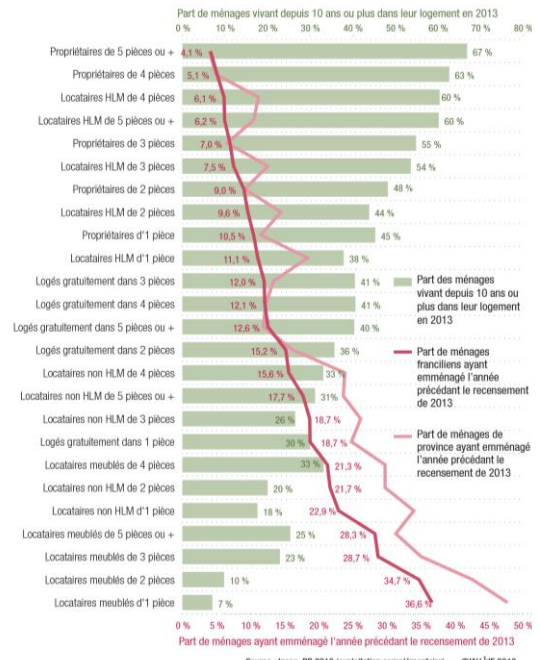
Source : Insee, recensement 2013
 Récent : installé depuis 1 an ou moins.

Fig 4 : Le vieillissement « sur place » des locataires HLM et des propriétaires de 4 pièces ou plus



Source : Insee, recensement 2013
Récemment : installé depuis 1 an ou moins.

Fig 5 : Mobilité résidentielle et ancienneté dans le logement en 2013 en Ile-de-France



Source : Insee RP 2013 (exploitations complémentaires) ICAU ICF 2018
Lecture : La mobilité résidentielle est minimale chez les propriétaires d'un logement de 5 pièces ou plus, en Île-de-France comme en province (4,1 % de ménages mobiles en 2012), et l'ancienneté dans ces logements y est maximale (67 % des ménages franciliens propriétaires d'un logement de 5 pièces ou plus y résident depuis plus de 10 ans).
À l'inverse, la mobilité résidentielle est maximale chez les ménages locataires de meublés d'une pièce (36,6 % de ménages mobiles en 2012 en Île-de-France), et l'ancienneté dans ces logements y est minimale (7 % des ménages locataires de meublés d'une pièce y résident depuis plus de 10 ans).
De façon plus générale, ce graphique montre aussi que la part des ménages franciliens qui résident depuis plus de 10 ans dans leur logement est d'autant plus faible que la mobilité résidentielle est forte dans le type de logement qu'ils occupent.

Source : Insee, recensement 2013
Louchart P et alii, Les tensions sur l'immobilier freinent les déménagements en Ile-de-France, IAU, Note rapide 767, février 2018

1.3 Avec le temps, les grands logements mixent davantage les différents types de ménage

Un parc de grands logements ne retrouve jamais la jeunesse de ses premiers occupants, en majorité des familles avec enfants, ni la densité de population qu'il présentait lors de sa mise sur le marché. Avec le temps, la part des couples sans enfants et des personnes seules s'accroît, et ce d'autant plus que la mobilité résidentielle est faible. Le peuplement de ces logements se diversifie au gré des déménagements/emménagements récents et l'arrivée de générations plus jeunes, mêlant de jeunes ménages avec enfants avec des personnes plus âgées dont les enfants ont quitté le domicile parental depuis plusieurs années.

Le profil des occupants varie ainsi fortement selon l'ancienneté d'installation. Prenons le cas

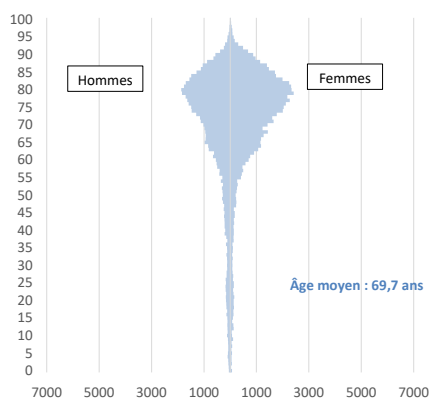
des logements franciliens de 4 pièces ou plus construits dans l'après-guerre, entre 1946 et 1970, et occupés en propriété (fig 6). Les ménages qui ont emménagé depuis 1999, il y a moins de 15 ans (46 % des ménages) sont les plus jeunes. Six sur dix sont des couples avec de jeunes enfants. L'âge moyen des occupants n'est que de 31 ans. La taille de ces ménages est élevée (3,4 personnes par foyer).

Ceux qui se sont installés entre 1982 et 1998, il y a de 15 à 30 ans (26 % des ménages) vivent majoritairement en couple, avec des enfants (35 %) ou sans enfant (35 %). Les enfants ont pour la plupart plus de 10 ans. Ce sont des ménages de moindre taille (2,6 personnes en moyenne).

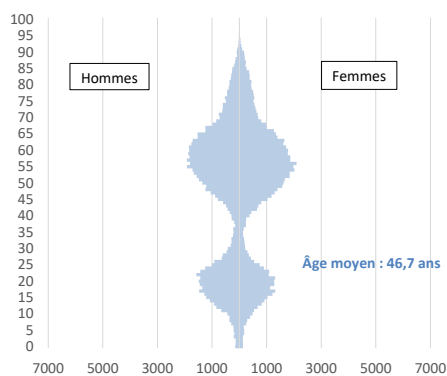
Les ménages qui ont emménagé avant 1982, il y a plus de 30 ans (28 % d'entre eux) sont de petite taille (1,8 personne par ménage). Ce sont principalement des couples sans enfant (44 %) ou des personnes seules (42 %). Ces personnes sont âgées de 69,7 ans en moyenne.

Fig 6. Propriétaires en 2013 d'un logement de 4 pièces ou plus construit entre 1946 et 1970 dont l'arrivée du référent remonte...

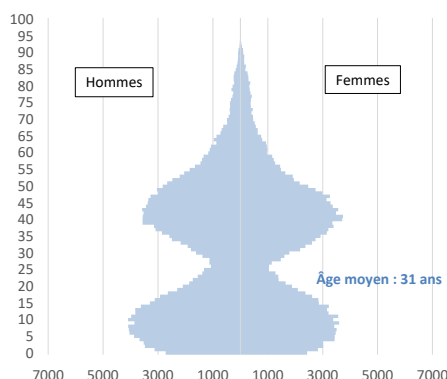
...à la période 1946-1981 (28 %)



...à la période 1982-1998 (26 %)



...à 1999 ou après (46 %)



Ensemble (100 %)

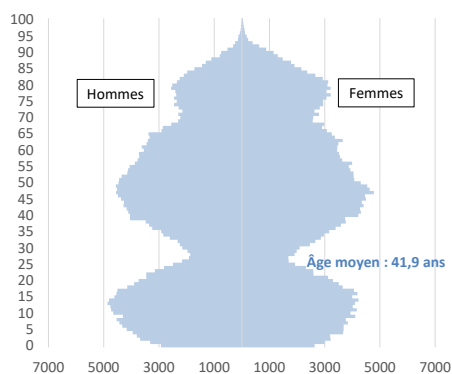
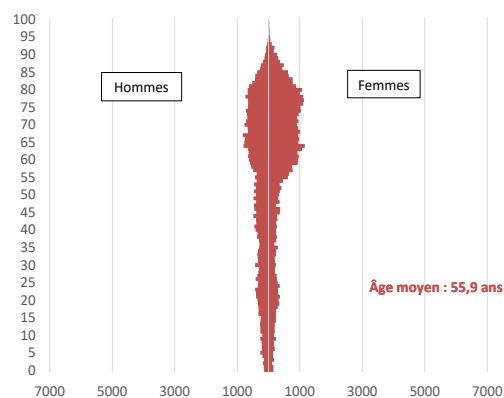
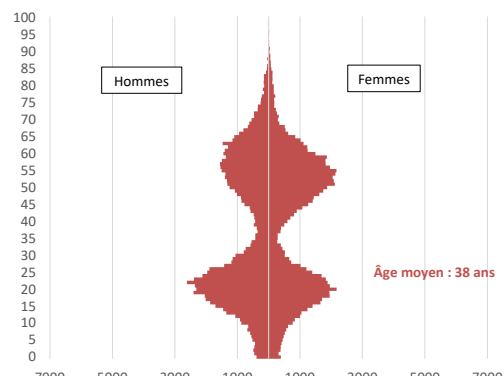


Fig 7. Locataires en 2013 d'un logement HLM de 4 pièces ou plus construit entre 1946 et 1970 dont l'arrivée du référent remonte...

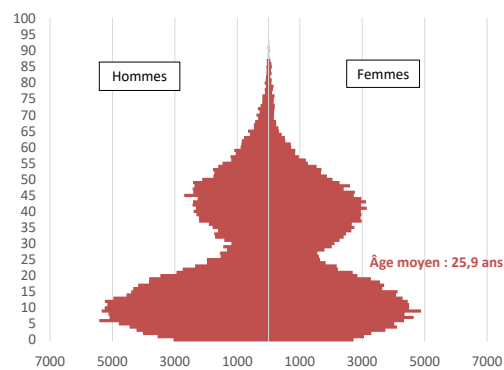
...à la période 1946-1981 (22 %)



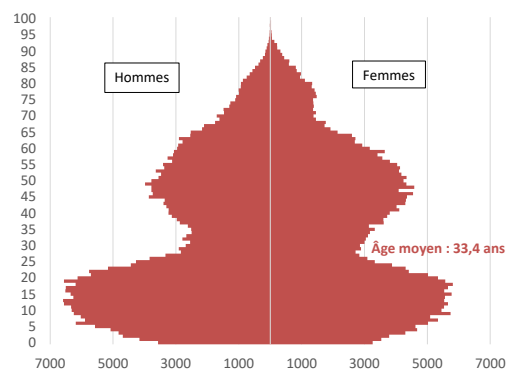
...à la période 1982-1998 (29 %)



...à 1999 ou après (49 %)



Ensemble (100 %)



Source : Insee, Recensement 2013

Dans ce parc déjà ancien d'après-guerre, dont la construction remonte en moyenne à 55 ans, le renouvellement de la population est déjà très important puisque la moitié des ménages sont arrivés depuis moins de 15 ans. Peu de propriétaires installés dès l'origine sont encore présents. L'adéquation entre l'ancienneté du logement et l'avancée en âge de ces occupants s'est progressivement estompée : 22 % des ménages sont des personnes seules, 29 % des couples sans enfants et 39 % des couples avec enfants.

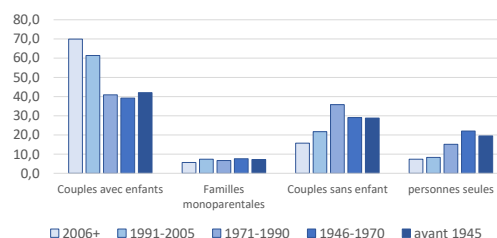
Un phénomène similaire s'observe dans le parc social de grande taille datant de la même époque, mais le profil des occupants est toujours un peu plus familial, quelle que soit l'ancienneté d'installation du ménage (fig 7). Parmi les ménages arrivés il y a moins de 15 ans, 58 % sont des couples avec enfants, et 28 % des familles monoparentales. Avec l'ancienneté d'emménagement, la part des couples sans enfant et des personnes seules s'accroît, et la taille des ménages diminue. Les ménages installés avant 1982 sont majoritairement des personnes seules (38 %) et des couples sans enfant (27 %). La mobilité étant un peu plus forte dans le parc HLM, 22 % des occupants seulement sont arrivés avant 1982, contre 28 % quand les logements sont en propriété.

Si dans les premiers temps de leur occupation, les logements accueillent des ménages qui se situent majoritairement à la même étape de leur cycle de vie, cette homogénéité s'estompe avec le temps, et le renouvellement progressif des générations mélange des ménages se situant à différents moments de leur trajectoire de vie. Le parc de grands logements offre donc un profil de ménages très différencié selon la date de construction des logements.

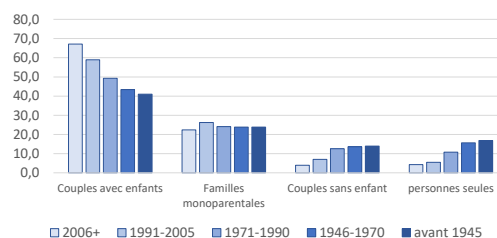
Pour ne prendre que l'exemple des grands logements en propriété, la part des couples avec enfants est maximale dans les logements les plus récents construits depuis 2006 où elle avoisine 70 % en 2013. Elle diminue ensuite rapidement avec l'ancienneté du bâti et se stabilise autour de 40 % dans les grands logements qui ont plus de 45 ans, voire augmente légèrement dans les plus anciens

Fig 8. Les grands logements ne retrouvent jamais le caractère très familial de leurs premiers occupants

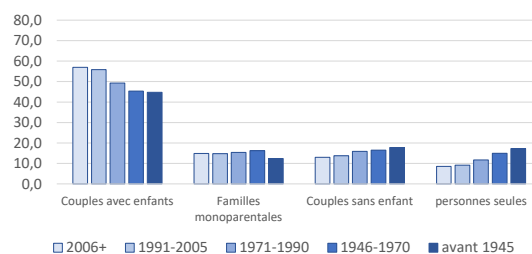
Part de différents types de ménage selon la date de construction des logements de 4 pièces ou plus
Ménages propriétaires (70,5 % des grands logements)



Ménages locataires du parc HLM (17,2 % des grands logements)



Ménages locataires du parc privé (10 % des grands logements)



Source : Insee, recensement 2013

Lecture : la part des couples avec enfants est maximale (70%) dans les grands logements occupés en propriété récents construits en 2006 ou après ; cette part n'est plus que de 42 % dans les logements livrés avant 1945.

datant d'avant 1945 (fig 8). Parallèlement, la part des couples sans enfant progresse régulièrement avec l'ancienneté du bâti et culmine après une trentaine d'années, quand le dernier enfant est parti, avant de se stabiliser à un niveau inférieur, avec le décès du conjoint. La part des personnes seules progresse pendant près de 55 ans, le décès du conjoint devenant plus fréquents avec l'avancée en âge, puis se tasse à un niveau un peu plus faible, sous l'effet du renouvellement des ménages occupants.

Des effets similaires sont perceptibles dans le parc social de quatre pièces ou plus. Mais l'écrêtement de la part des couples avec enfants avec l'ancienneté du logement est plus régulier et plus lent, avec une stabilisation autour de 40 % dans le parc ancien comme dans les logements en propriété. La particularité de ce parc tient à l'importance de la part des familles monoparentales et à sa stabilité à plus de 20 % quelle que soit l'ancienneté du bâti.

Dans le parc privé, qui ne constitue que 10 % des grands logements, l'écrêtement des couples avec enfants est beaucoup moins marqué en raison d'une mobilité nettement plus forte des ménages. Les profils des ménages sont moins différenciés entre les différentes dates de construction.

1.4 L'histoire urbaine affecte la composition des ménages et l'âge des résidents

La structure par nombre de pièces des logements d'un territoire mais aussi l'ancienneté de son bâti et les modes d'occupation influent donc sur la composition des ménages résidents et sur le potentiel de vieillissement de sa population.

Ainsi, les studios accueillent surtout des personnes seules quelle que soit leur date de construction. Dans le parc locatif privé, ce sont majoritairement de jeunes adultes (*fig 9*). Les couples avec enfants et les jeunes enfants de moins de 10 ans sont surreprésentés dans les grands logements récents. La part des couples sans enfant culmine dans les logements en propriété de la période 1971-1990 suite au départ des jeunes adultes. Le parc HLM se singularise par une forte présence de familles monoparentales, notamment dans les grands logements, quelle que soit l'ancienneté du parc. La présence des personnes âgées de 65 ans ou plus avoisine 20 % dans les logements occupés en propriété construits avant 1990. Elle est maximale (26,5 %) dans les logements de 2-3 pièces achevés entre 1946 et 1970.

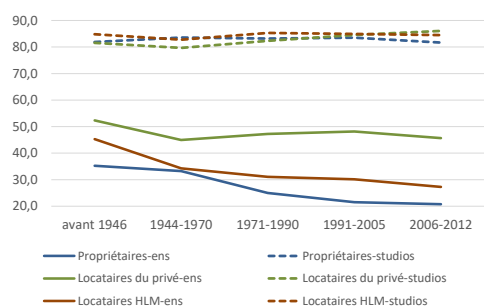
Enfin, la part des personnes de plus de 85 ans culmine aussi dans les logements occupés en propriété achevés entre 1946 et 1970 (4 %).

La taille des ménages résulte des différents types de ménages occupants. Elle est faible dans tous les types de petits logements indépendamment de la date de construction (*fig 10*). Elle est plus élevée dans les logements de trois pièces et plus, destinés à accueillir des familles, et diminue avec l'ancienneté des logements suite au départ des enfants, aux séparations ou au décès du conjoint, avant de se stabiliser avec le renouvellement progressif des occupants.

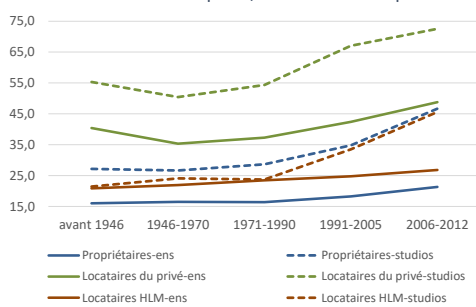
La part des séniors tend à augmenter avec l'ancienneté du bâti. L'intensité de cette progression est étroitement liée à la mobilité résidentielle. Plus forte est cette mobilité, comme dans le parc locatif privé, plus faible est la hausse de la part des séniors. C'est dans le parc en propriété que le « vieillissement » lié à l'ancienneté du parc est le plus important (*fig 10*). Au-delà d'une cinquantaine d'années, toutefois, la part des séniors tend à se stabiliser, voire diminuer modérément avec le renouvellement des occupants dans le parc très ancien. À statut d'occupation donné, la progression de la part des séniors avec l'ancienneté du bâti, est de même ampleur dans les petits logements et les grands logements.

Fig 9. Un accueil différencié des types de ménages et des résidents selon les caractéristiques du parc (statut d'occupation, nombre de pièces et ancienneté des logements)

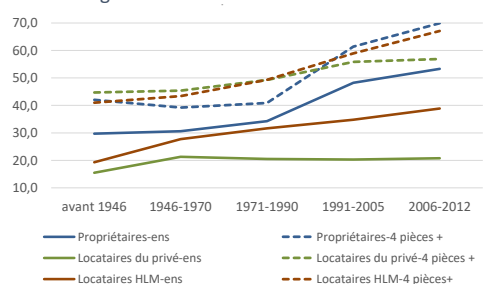
la part des personnes seules est maximale dans les studios ...



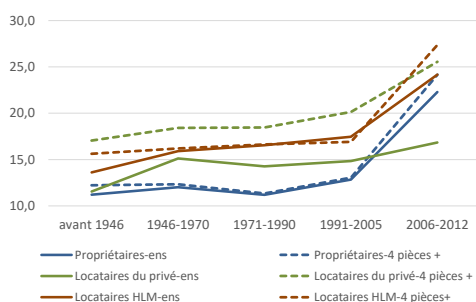
... celle des jeunes adultes de 18-34 ans est maximale dans le locatif privé, surtout dans le parc récent



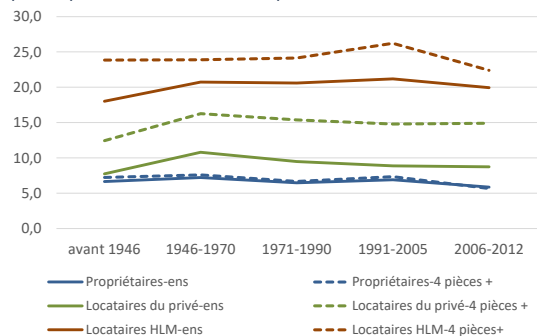
Les couples avec enfants surreprésentés dans les logements récents de grande taille ...



... tout comme les jeunes enfants de moins de 10 ans

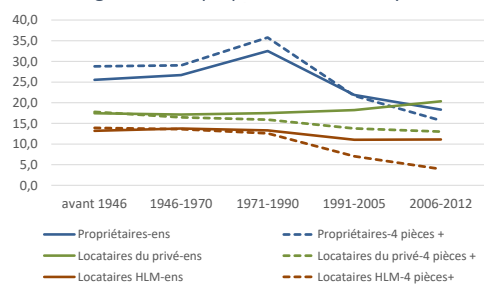


Les familles monoparentales très présentes dans le parc HLM, quelle que soit l'ancienneté du parc

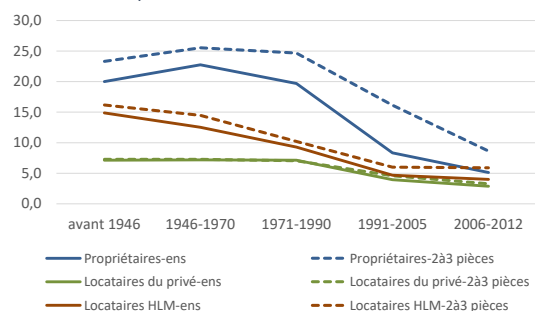


Lecture : ces différents graphiques attestent de l'impact des caractéristiques d'un parc de logement donné (selon le nombre de pièces, le mode d'occupation et l'ancienneté de la construction) sur les ménages (graphiques de gauche) et la population (graphique de droite) qui l'occupent. Ainsi, par exemple, le parc HLM, et notamment les grands logements, accueillent le plus de familles monoparentales, quelle que soit l'ancienneté de la construction (ci-contre).

La part des couples sans enfants est maximale dans les logements en propriété construits il y a de 20 à 40 ans



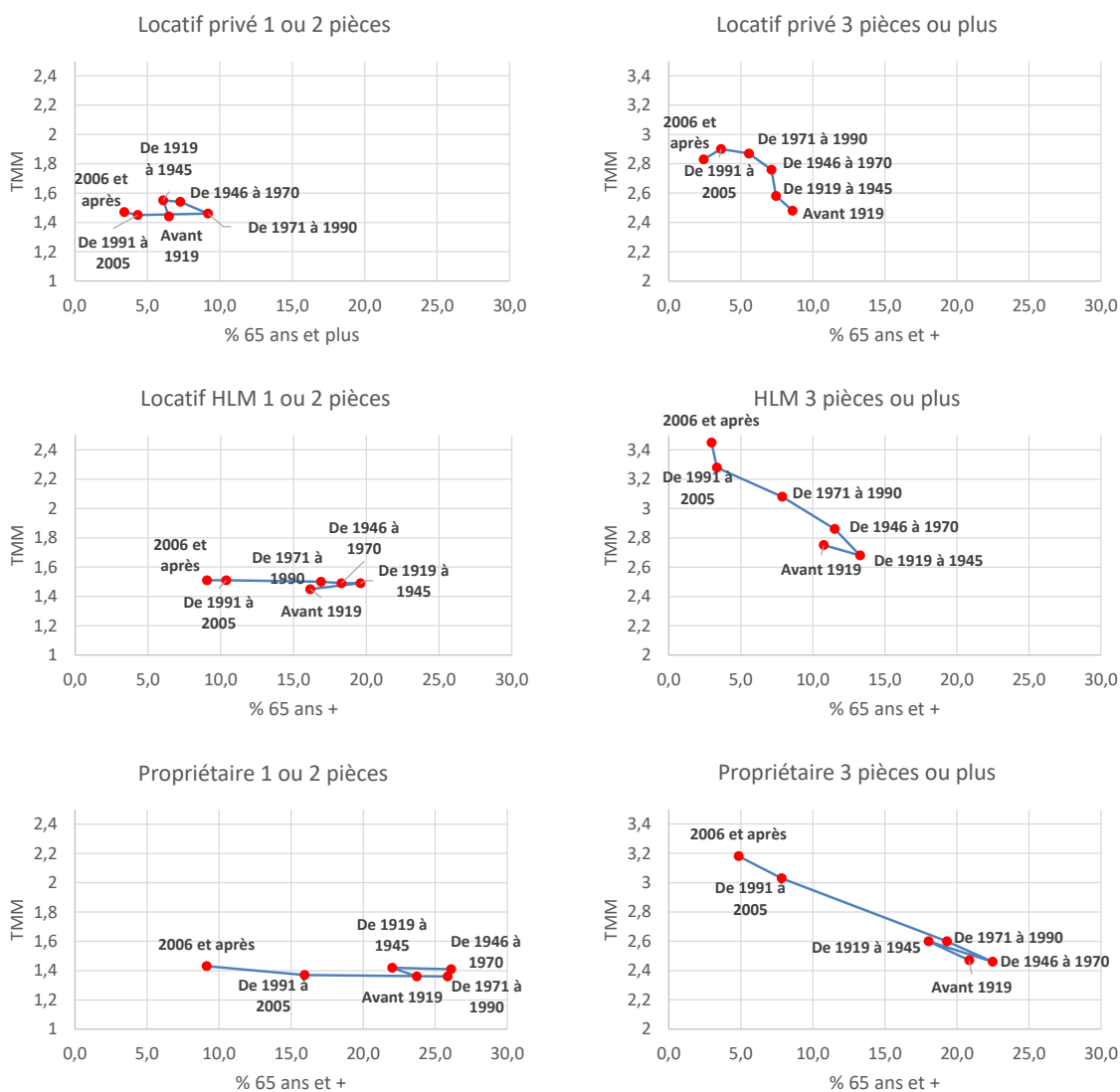
Un quart des occupants propriétaires des 2-3 pièces datant de 1946-1990 ont plus de 65 ans



Source : Insee, recensement de 2013

Fig 10. L'impact de l'ancienneté du bâti sur la part des 65 ans ou plus est maximal dans le parc occupé en propriété

Taille des ménages et part des 65 ans ou plus selon le type de logement et la date de construction



Source : Insee, recensement 2013

I.5 Un vieillissement différencié selon le type de parc depuis les années 90

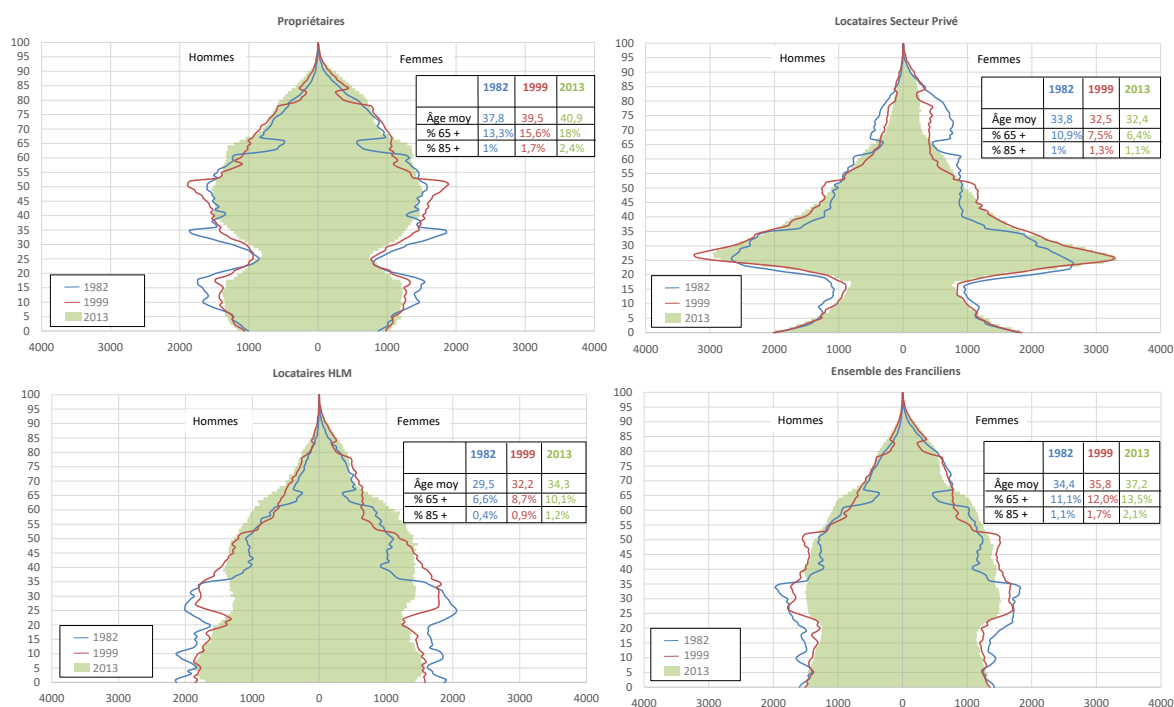
À l'échelle de la région, l'évolution de la pyramide des âges porte les traces d'effets générationnels forts : celui des générations creuses nées pendant la première guerre mondiale, les hommes étant au front ; et à l'inverse, celui du baby-boom des années suivant la deuxième guerre mondiale pendant lesquelles la natalité a été forte (fig 11). L'avancée en âge des générations creuses nées en 1914-18 s'est traduite, dès le début des années 1980, par une baisse de la part des plus de 65 ans, et au début des années 2000 par un tassement de la part des plus âgés (85 ans et plus). Elles sont ensuite remplacées par des générations plus nombreuses. L'impact du baby-boom est maximal entre les générations d'avant 1945 et celles très nombreuses nées dans les premiers temps du baby-boom (générations 1946-1950). Ces premières générations du baby-boom amorcent leur trentaine au début des années 1980, leur cinquantaine au début des années 2000, et sont dans leur soixantaine en 2013.

I.5.1 Progression plus forte des séniors, depuis 25 ans, dans les logements en propriété

Depuis 1990, la part des personnes de 65 ans ou plus logées dans un logement ordinaire a augmenté de 2,8 points, passant de 10,3 % à 13,1 % et celle des plus âgés (85 ans ou plus) est passée de 1,1 % à 1,8 %.

C'est dans le parc occupé en propriété que l'augmentation a été la plus marquée (+5,3 points), soit près de deux fois plus qu'en moyenne dans la région (fig 12a). En 2013, ces occupants sont les plus âgés : ils ont 41 ans en moyenne ; 18 % de la population a plus de 65 ans et 2,4 %, plus de 85 ans (fig 11). C'est un parc d'installation durable – les ménages y résident en moyenne depuis 17,4 ans – et cette durée d'occupation s'est accrue de +0,9 an depuis 1999, proche de ce qui est observé pour l'ensemble des logements (+1 an). Cette durée d'occupation a surtout augmenté dans les grands logements de 4 pièces ou plus (+ 2 ans). Dans le parc social, la population est nettement plus jeune : les habitants ont 34,3 ans en moyenne et 10,1 % seulement ont plus de 65 ans. La progression des séniors – +2,8 points

Fig 11. Pyramides des âges des franciliens par statut d'occupation en 1982, 1999 et 2013



Sources : Insee, Recensements 1982, 1999, 2013

depuis 1990 – s’est faite au même rythme que dans la région. La forte hausse des prix de l’immobilier et des loyers dans le secteur privé depuis la fin des années 1990, en font de plus en plus un parc d’installation. La durée moyenne d’occupation est de 14,1 années en 2013, soit 2,5 ans de plus qu’en 1999, l’augmentation la plus marquée de tous les types de logement. Elle s’est allongée de 3 ans dans les grands logements. C’est dans ce parc que l’âge moyen des occupants a augmenté le plus (près de 4 ans depuis 1990). L’installation durable des familles se traduit par un vieillissement « par le haut » de la pyramide avec l’avancée en âge des adultes mais aussi « par le bas », les ménages sans enfant y devenant plus nombreux (fig 11).

À l’encontre de ces évolutions, la structure par âge des locataires du parc privé s’est nettement rajeunie depuis un quart de siècle : la part des occupants de plus de 65 ans a baissé de 2,8 points pour atteindre 6,4 % en 2013. C’est la disparition progressive des logements sous le régime de la loi 1948 à loyers modérés, le plus souvent occupés par des personnes âgées, qui explique cette cure de jouvence du parc locatif privé. Ce parc se spécialise de plus en plus dans l’accueil des jeunes adultes, des jeunes ménages avec des enfants en bas âge, ou des ménages en cours de séparation. L’âge moyen des occupants y est de 32,4 ans. La durée d’occupation des logements a reculé de 0,8 an depuis 1999 pour se situer à 7 ans en 2013.

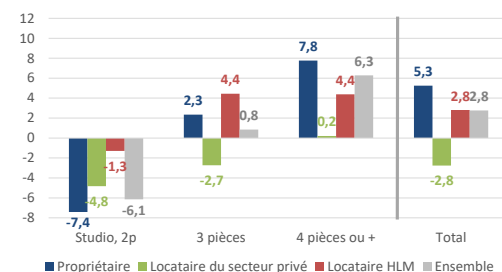
1.5.2 La construction de logements freine localement le vieillissement

Si la faiblesse de la mobilité résidentielle accentue le vieillissement, l’importance de la construction neuve contribue, au contraire, à le freiner localement, avec l’arrivée de jeunes ménages. Depuis 1990, la part des séniors s’est ainsi accrue davantage dans le parc déjà existant à cette date (+4,6 points), que dans l’ensemble des logements (+2,8 points), et plus particulièrement dans les grands logements occupés en propriété construits avant 1990 (+10,7 points) (fig 12b). Le vieillissement a aussi été plus important qu’en moyenne dans les grands logements sociaux construits avant 1990 (+5,6 points), mais la part des séniors y est

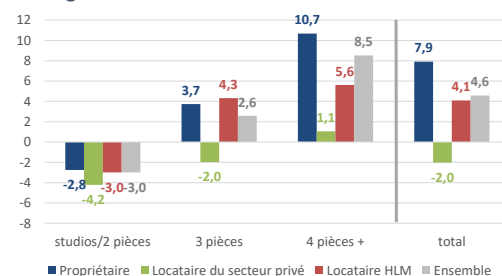
Fig 12. Vieillesse très marqué depuis 1990 dans les grands logements occupés en propriété

Variation de la part des 65 ans entre 1990 et 2013 (en points).

a - Ensemble des logements



b - Logements existants en 1990



Sources : Insee, recensements 1990 et 2013

Lecture : Entre 1990 et 2013, la part des personnes âgées de 65 ans ou plus a augmenté de 10,7 points dans les logements de 4 pièces ou plus du parc en propriété achevés avant 1990.

deux fois plus faible (8,8 %) que dans le parc en propriété (19,2%). À l’inverse, dans les petits logements d’une ou deux pièces, la part et le nombre de séniors ont diminué quel que soit le statut d’occupation.

1.5.3 Croissance maximale de la part des séniors dans les logements en propriété datant des années 70 et 80

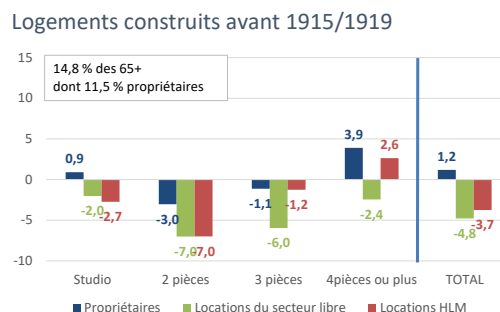
Une analyse plus fine détaillant les dates de construction atteste aussi d'un vieillissement nettement plus fort que la moyenne dans les logements construits dans les années 1970 et 1980, il y a de 25 à 45 ans (fig 13). La hausse de la part des plus de 65 ans a été maximale dans les grands logements en propriété de cette période (+15 points dans les 4 pièces ou plus). À l'inverse dans le parc d'entre les deux-guerres, la part des séniors a baissé ; la remise sur le marché d'une partie de ces logements a permis ce rajeunissement. Dans le parc d'avant la première guerre, le léger vieillissement dans les grands logements sociaux ou en propriété compense le rajeunissement dans les autres logements.

L'analyse sur les personnes âgées de 85 ans ou plus montre que c'est dans les logements construits après la 2^e guerre mondiale et jusque dans les années 1960, que leur part a le plus augmenté, notamment les trois pièces ou plus (fig 14). Dans les logements plus anciens, leur part a peu bougé.

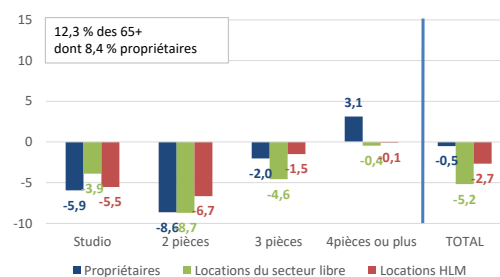
Graphiques ci-contre : les dates d'achèvement des logements ne sont pas exactement les mêmes aux recensements de 1990 (avant 1915 ; de 1915 à 1948 ; de 1949 à 1974 ; de 1975 à 1990) et 2013 (avant 1919 ; de 1919 à 1945 ; de 1946 à 1970 ; de 1971 à 1990 ; etc.) ce qui explique les légers chevauchements de date dans les évolutions.

Fig 13. Vieillesse maximale depuis 1990 dans les grands logements occupés en propriété des années 1970 et 1980

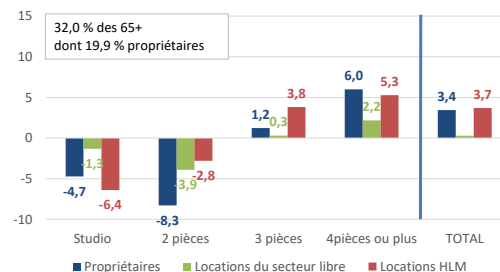
Variation de la part des 65 ans entre 1990 et 2013 (en points).



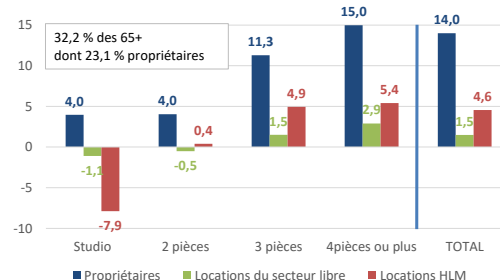
Logements construits entre 1915/19 et 1945/48



Logements construits entre 1946/49 et 1970/74



Logements construits entre 1970/74 et 1990



Source : Insee, recensements 1990 et 2013

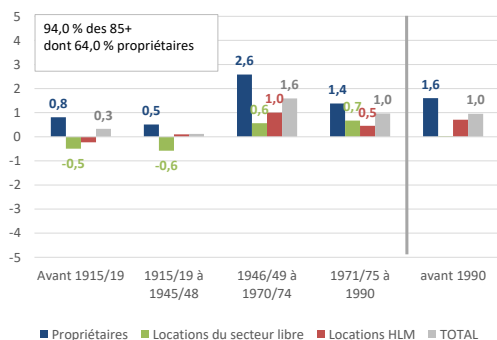
Lecture : Entre 1990 et 2013, la part des personnes âgées de 65 ans ou plus a augmenté de 15 points dans les logements de 4 pièces ou plus du parc en propriété construits dans les années 1970 et 1980.

En 2013, les Franciliens de 65 ans ou plus sont 91,2% à vivre dans les logements datant d'avant 1990, dont 32% dans le parc de 1946-1970 et 32,2% dans le parc de 1971-1990.

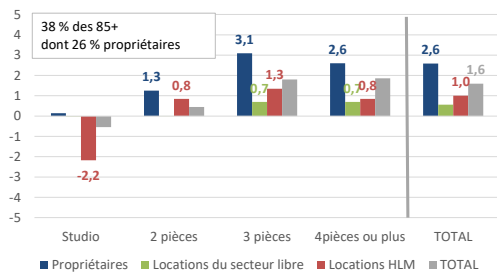
Fig 14. Les personnes âgées de 85 ans ou plus ont surtout augmenté dans les logements construits dans l'après-guerre

Variation de la part des 85 ans entre 1990 et 2013 (en points).

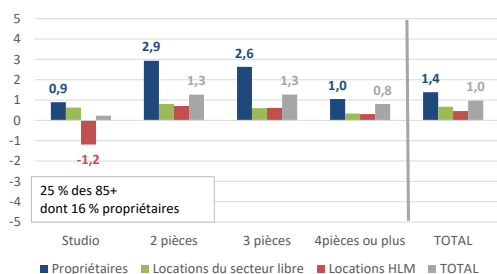
Logements construits avant 1990



Logements construits entre 1946/49 et 1970/74



Logements construits entre 1970/74 et 1990



Sources : Insee, recensements 1990 et 2013

Lecture : Entre 1990 et 2013, la part des personnes âgées de 85 ans ou plus a augmenté de 3,1 points dans les logements de 3 pièces du parc en propriété construits dans les années 1946/49 à 1970-74.

1.6 Et demain ? Les baby-boomers très présents dans les grands logements en propriété des années 1970 à 2000

Les générations nombreuses du baby-boom nées entre 1946 et 1974 vont porter le vieillissement de la population dans les prochaines années. En 2040, toutes les personnes de ces générations auront entre 66 et 94 ans, elles seront donc toutes devenues des « séniors ». Mais une partie seulement aura 85 ans ou plus, celles nées avant 1956. Or ce sont les plus âgés qui sont confrontés à des limitations fonctionnelles et des pertes d'autonomie, nécessitant, selon les cas, des aides techniques ou humaines pour réaliser les actes quotidiens. Le type de logement occupé par les générations du baby-boom et leur localisation sont des indices précurseurs du vieillissement à venir, même si leur parcours résidentiel n'est pas encore achevé. Les plus jeunes sont encore dans leur quarantaine. En 2013, 52 % des ménages de ces générations sont propriétaires. Or la part des ménages propriétaires culmine autour des deux-tiers dans les générations nées dans les années d'avant-guerre [Sagot, Gouin, 2018]. Bon nombre des baby-boomers locataires (20,5 % dans le parc privé et 25,1 % dans le parc social en 2013) continueront à accéder à la propriété dans les prochaines années, renforçant d'autant le potentiel de vieillissement du parc en propriété et diminuant celui des logements locatifs¹. Les ménages issus des premières générations du baby-boom – 1946-1955 – sont le plus avancées dans leur parcours résidentiel : 59 % sont propriétaires.

C'est dans le parc occupé en propriété construit dans les années 1970 et jusqu'au début des années 2000, que la part des baby-boomers est la plus élevée (fig 15). Ces

¹ Selon l'enquête logement de 2013, 9 % des locataires du parc locatif privé faisant partie des générations du baby-

boom ont accédé à la propriété entre 2009 et 2013 et 4 % des locataires du parc social.

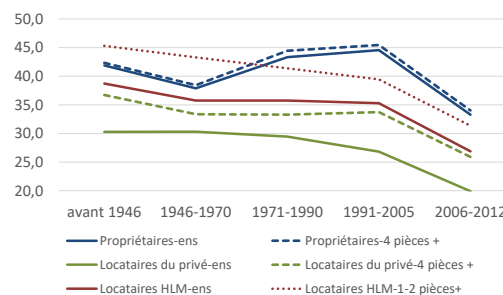
générations y constituent 44 % des résidents, soit 7 points de plus qu'en moyenne dans la région. Dans les logements plus anciens, le brassage des générations s'accompagne d'une diversité plus grande des ménages occupants. Les logements plus récents sont occupés par de plus jeunes ménages.

Le vieillissement se fera plus tôt dans les logements en propriété datant des années 1970 et 1980, au plus fort de la périurbanisation. Ce parc accueille la part la plus importante des baby-boomers les plus âgés, nés dans les années 1946-1955 (fig 15). Ils auront entre 75 et 84 ans en 2030 et plus de 85 ans en 2040. Le vieillissement sera plus tardif dans les logements construits dans les années 1990 qui accueillent surtout des baby-boomers nés après 1955.

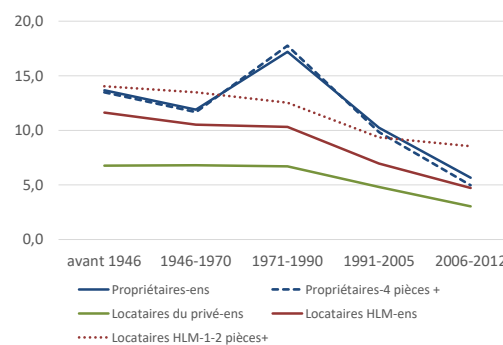
La présence des baby-boomers est plus faible dans le parc HLM. Elle est maximale dans les petits logements sociaux d'une ou deux pièces construits avant 1990. Elle est aussi assez élevée dans le parc HLM ancien d'avant 1946. Ces logements comptent peu d'enfants. Ce parc représente 10 % du parc social. Il est constitué d'HBM, surtout parisiens, et de cités jardins situées en banlieue proche. Les grands logements propices à l'accueil des familles y sont peu nombreux ce qui limite son rajeunissement : 17 % des logements seulement ont 4 pièces ou plus contre 55 % des logements en propriété de cette période et le tiers de l'ensemble des logements sociaux. Les baby-boomers sont moins présents dans le parc locatif privé, qui comprend surtout des petits logements. La présence des générations du baby-boom les plus jeunes (1956-1974) y est relativement importante dans les grands logements. Mais ils accèderont, pour une grande part, à la propriété dans les prochaines années, diminuant d'autant son potentiel de vieillissement.

Fig 15. Le parc en propriété des années 1970 et 1980 a le potentiel de vieillissement le plus fort d'ici 2040

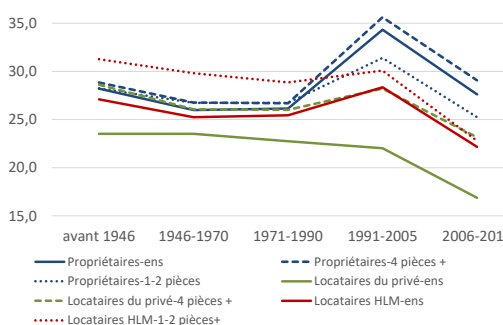
Part des générations du baby-boom (nées entre 1946 et 1974) dans la population (en %) (moyenne IDF 36,9%)



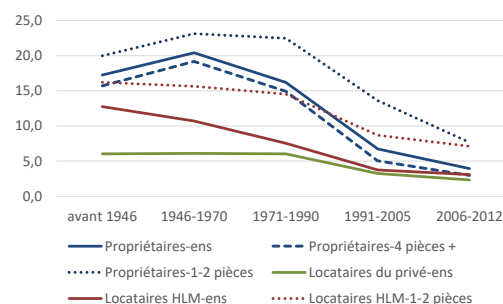
Part des premières générations du baby-boom (1946-1955) dans la population (en %) (moyenne IDF 10,7%)



Part des autres générations du baby-boom (1956-1974) dans la population (en %) (moyenne IDF 26,2%)



Part des générations nées avant 1946 dans la population (en %) (moyenne IDF 11,1%)

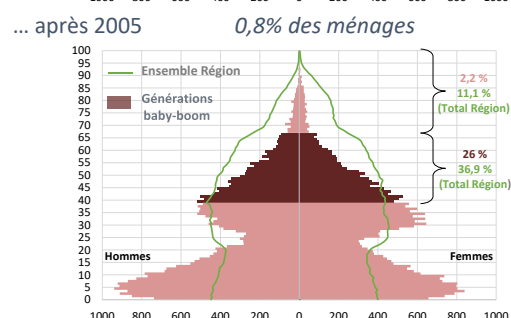
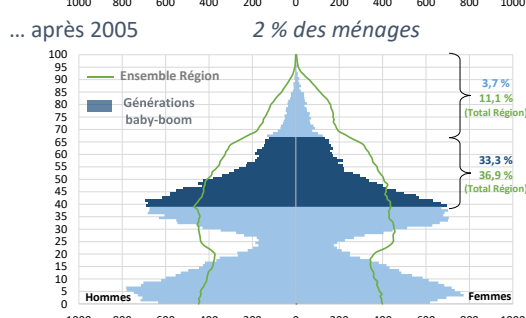
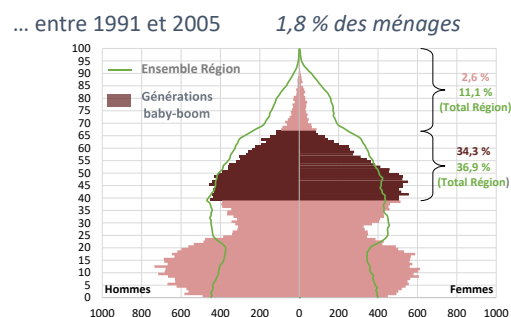
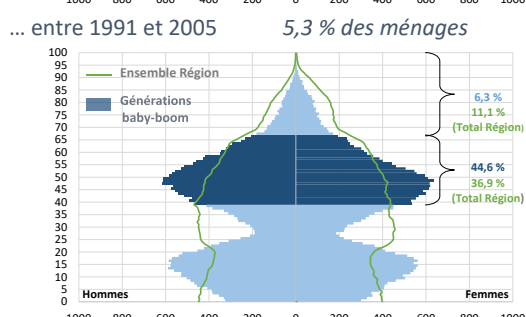
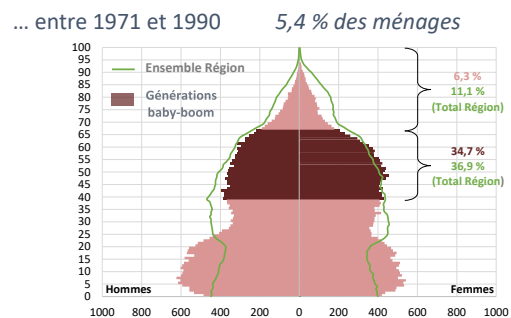
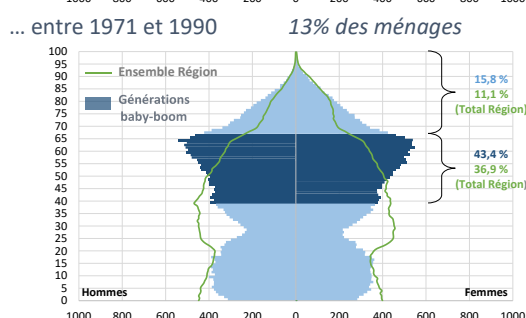
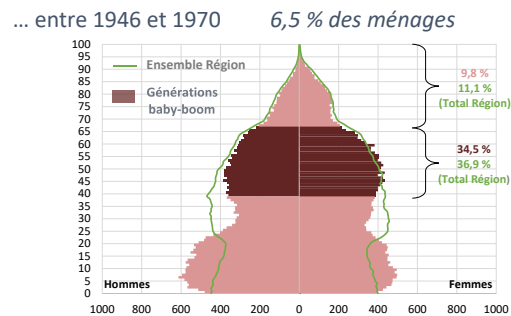
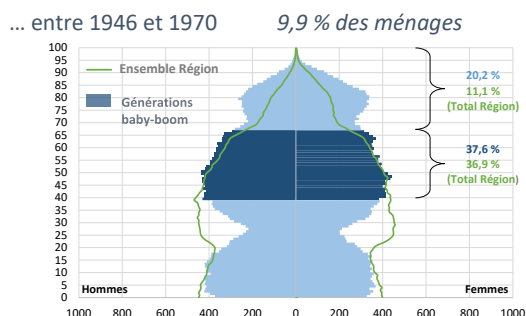
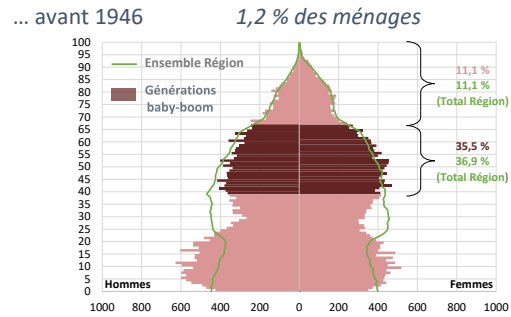
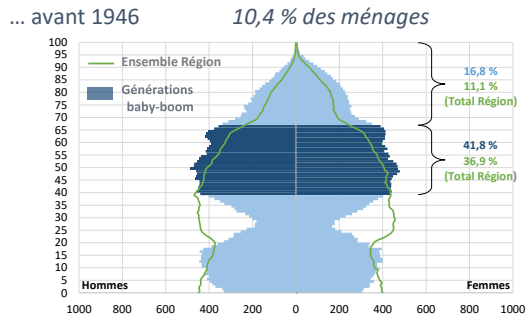


Source : Insee, recensement de 2013

Fig 16. Les générations du Baby-Boom surreprésentées dans les grands logements en propriété de 3 pièces ou plus, construits entre 1971 et 2005

Pyramides des âges des logements de **3 pièces ou plus** occupés en **propriété** (40,5% des ménages franciliens) et construits...

Pyramides des âges des logements de **3 pièces ou plus** occupés en location **HLM** (15,6% des ménages franciliens) et construits...

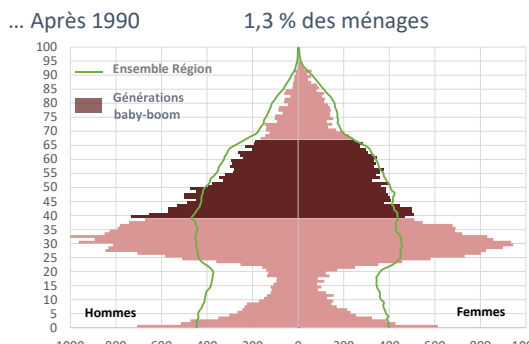
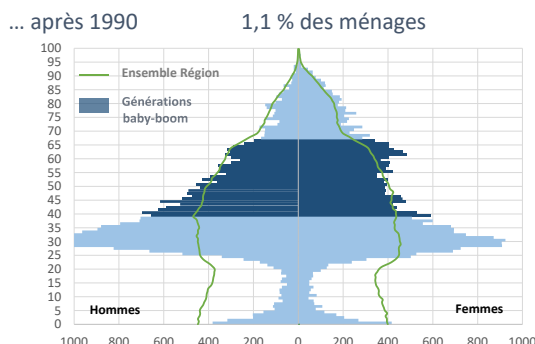
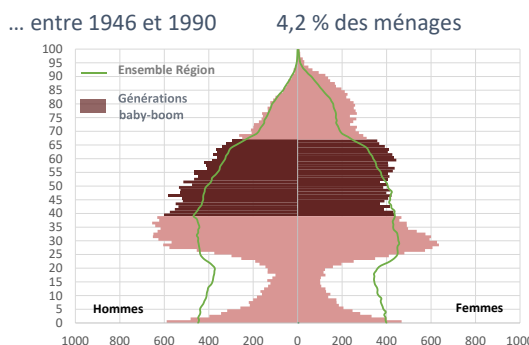
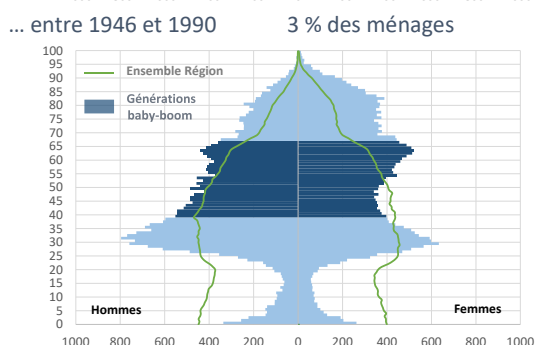
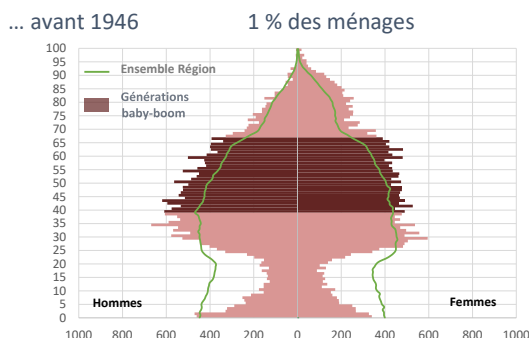
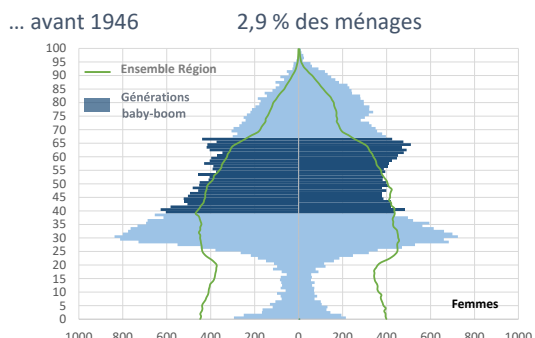


Source : Insee, recensement de 2013.

Fig 17. Dans les petits logements sociaux et en propriété : un potentiel de vieillissement freiné par la part déjà importante des personnes âgées dans les logements construits avant 1990

Pyramides des âges des studios ou 2 pièces occupés en propriété (7% des ménages franciliens) et construits...

Pyramides des âges des studios ou 2 pièces du parc HLM (6,5% des ménages franciliens) et construits...

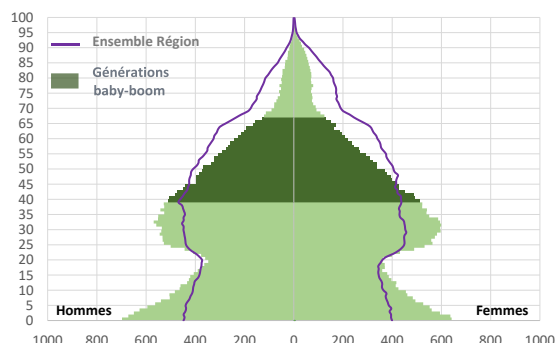
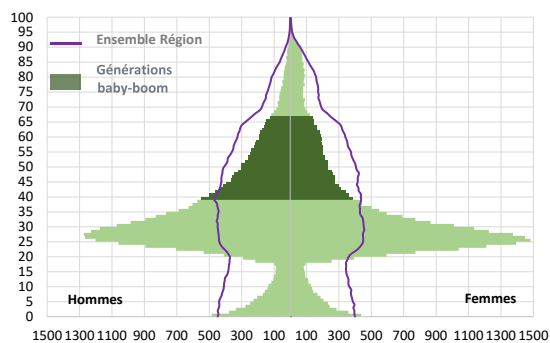


Source : Insee, recensement de 2013.

Fig 18. Dans le parc locatif privé : une population plus jeune et un potentiel de vieillissement très limité quelle que soit la taille du logement.

Pyramides des âges des studios ou 2 pièces du parc locatif privé (17,1% des ménages franciliens)

Pyramides des âges des logements de 3 pièces ou plus du parc locatif privé (10,3% des ménages franciliens)



Source : Insee, recensement de 2013

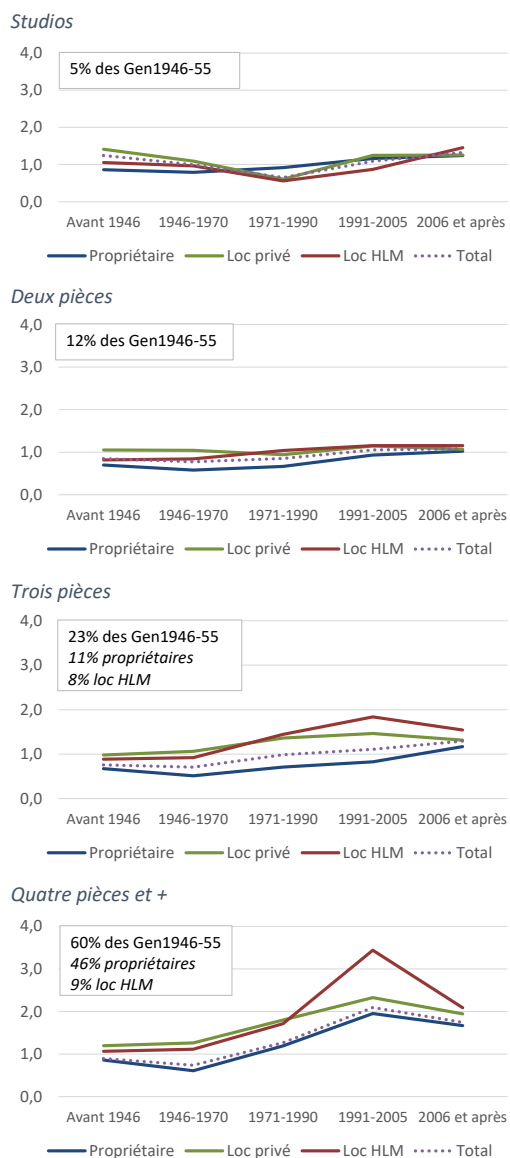
I.7 Un potentiel de vieillissement très élevé dans le parc social et les grands logements en propriété des années 1970 à 2000

Le vieillissement sera localement d'autant plus marqué, que les générations du baby-boom remplaceront des populations âgées aujourd'hui peu nombreuses. Actuellement, les aînés des baby-boomers, nés avant 1946, sont surreprésentés dans les logements occupés en propriété construits avant 1990, avec un pic dans les logements de l'immédiat après-guerre des années 1946-70 (fig 16 et 17). Les effets du vieillissement seront atténués dans ces logements qui ont déjà connu une phase d'avancée en âge de leurs occupants dans le passé, et notamment dans les petits logements (fig 17) qui ne sont pas destinés à accueillir des familles. Il convient donc de tenir compte des effets combinés de ce remplacement générationnel, mais aussi de la distribution des baby-boomers entre les différents parcs, notamment les premières générations, pour apprécier l'impact de leur avancée en âge sur la population des communes. Les générations 1946-55 résident surtout dans les logements de trois pièces ou plus en propriété (57 %) ou dans le locatif social de même taille (20 %). Cette double prise en compte fait apparaître plusieurs éléments :

- L'avancée en âge des générations du baby-boom aura peu d'effet sur la composition par âge des petits logements d'une ou deux pièces : la forte mobilité dans le locatif privé y enraye le processus de vieillissement (fig 19) ; et dans les petits logements sociaux ou en propriété, la présence des générations d'avant 1946 est déjà élevée dans le parc construit avant 1990 (fig 17) ;
- À ancienneté du bâti donnée, le vieillissement sera plus marqué dans le parc social de trois pièces ou plus, en raison de la forte baisse de la mobilité de ces occupants depuis 1999. Le rapport des effectifs entre les premières générations du baby-boom (1946-55) et leurs aînés (nées avant 1946) y est le plus élevé (fig 19) ;

Fig 19. Fort vieillissement à attendre d'ici 2040 dans les grands logements, surtout sociaux, construits dans les années 1990

Rapport de l'effectif des générations 1946-1955/ effectif des générations nées avant 1946
(moyenne Ile-de-France : 1)



Source : Insee, recensement de 2013

Lecture : Le ratio des effectifs des générations 1946-1955 aux générations nées avant 1946 est maximal (3,4) dans les logements HLM de 4 pièces et plus construits dans les années 1990. C'est ce parc qui va enregistrer à l'horizon 2040 la plus forte augmentation (en points) de personnes de plus de 85 ans. Mais ce parc n'accueille que 0,9 % des premières générations du baby-boom. La progression sera aussi très forte dans les grands logements en propriété de la même période qui accueillent 5,4 % de ces générations.

- Le parc social de grands logements construit avant les années 1970 a un profil par âge au-delà de 40 ans proche de celui de la région, le vieillissement y suivra le rythme régional (*fig 16*). En revanche, dans le parc en propriété de trois pièces ou plus de la même époque, la surreprésentation des générations nées avant 1946 y limitera les effets du vieillissement. Ces logements accueillent respectivement 9 % et 26 % des premières générations du baby-boom ;
- Le vieillissement sera très marqué à l'horizon 2040 dans les grands logements sociaux de la période 1971-1990 : les générations du baby-boom – présentes dans des proportions proches de la région – y remplaceront des personnes nées avant 1946 très peu nombreuses (*fig 16*) ; 7 % des premières générations du baby-boom y vivent ;
- Dans les grands logements en propriété de cette même période 1971-1990, où vivent 23 % des premiers baby-boomers, le potentiel de croissance des plus âgés (85 ans et plus) est très élevé dès à présent et le restera à l'horizon 2040 : le haut de la pyramide de forme triangulaire s'appuie sur une large base de personnes de 60-65 ans ;
- C'est dans le parc de grands logements construits dans les années 1990 – locatif social et en propriété - que le différentiel générationnel apparaît le plus fort, ce parc récent accueillant très peu de personnes âgées (*fig 16*). Mais les premières générations du baby-boom sont très peu présentes dans le parc social (1,6 %) ; le vieillissement se fera davantage sentir dans le parc en propriété de 3 pièces et plus qui accueille 6,4 % des premières générations du baby-boom. Il se traduira surtout, dans un premier temps, par la hausse de la part des jeunes seniors, avec le départ des adolescents qui y sont surreprésentés, et l'avancée en âge de leurs parents.
- L'avancée en âge des baby-boomers nés après 1955, soutiendra le vieillissement continu dans les grands logements construits dans les années 1990 et générera à terme une hausse des seniors dans le parc le plus récent ; mais l'augmentation de la part des plus âgés (85 ans et plus) ne sera très forte qu'après 2040.
- Si le potentiel de vieillissement des logements privés en location de plus de trois pièces construits après 1970 apparaît plus fort que la moyenne, ce parc n'accueille que 3 % des premières générations du baby-boom, et une partie d'entre elles vont accéder à la propriété d'ici 2040 (*fig 19*).

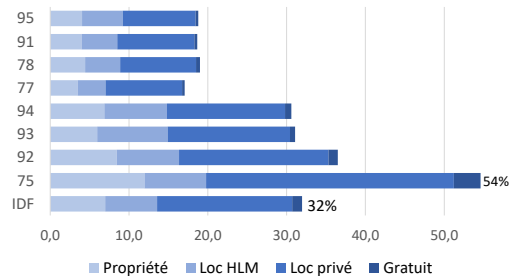
I-8 Un potentiel de vieillissement plus fort en grande couronne

L'ampleur et le calendrier du vieillissement de la population dépendent ainsi étroitement de la structure locale du parc de logements. La présence de petits logements en locatif libre enrayera le vieillissement, en raison de la forte mobilité de leurs occupants. Et dans le parc de logements sociaux ou en propriété d'une ou deux pièces d'avant 1990, la part des personnes âgées est déjà élevée. A Paris, 54 % des résidences principales ont une ou deux pièces pour moins de 20 % en grande couronne (fig 20).

Parmi les logements d'au moins trois pièces, plusieurs cas de figure se présentent :

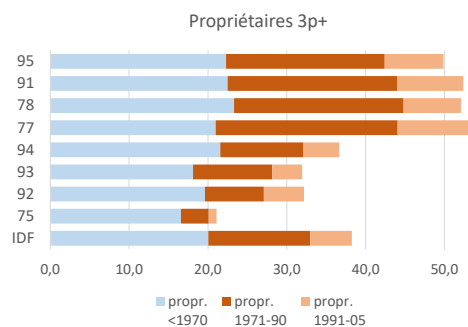
- La part des séniors va peu augmenter dans le parc en propriété construit avant 1970 où ils sont déjà très présents. Ce parc qui constitue 20 % des logements, est assez bien réparti entre les départements (fig 21). Dans le parc en propriété de l'immédiat après-guerre, toutefois, la part des plus de 85 ans devrait s'accroître fortement d'ici 2025, puis se stabiliser, les générations nées entre les deux-guerre y étant très présentes.
- Le vieillissement devrait suivre le rythme régional dans le parc social d'avant 1970. Ces logements sont davantage localisés en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne (fig 22).
- Le nombre des séniors va augmenter davantage que dans la région dans le parc en propriété des années 1971-2005, plus présent en grande couronne, et dans le parc social des années 1971-1990. La présence des plus âgés va s'y intensifier régulièrement, avec une accélération après 2030. Ce parc constitue plus d'un logement sur cinq en grande couronne pour seulement 3,5 % à Paris (fig 21).

Fig 20. Le parc de petits logements locatifs privés, gage de jeunesse relative des Parisiens
Part des résidences principales de 1 ou 2 pièces parmi l'ensemble des résidences principales



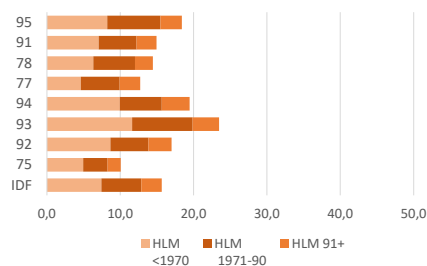
Source : Insee, recensement 2014

Fig 21. Parc en propriété de 3 pièces ou plus : la hausse des Franciliens très âgés sera forte dans le parc construit entre 1971 et 1990, très présent en grande couronne
Part des propriétaires de 3 pièces ou plus parmi l'ensemble des ménages



Source : Insee, recensement 2014

Fig 22. Logements HLM de 3 pièces ou plus : un potentiel de vieillissement plus fort que la moyenne
Part des locataires HLM de 3 pièces ou plus



Source : Insee, recensement 2014

Au regard de la composition de leur parc de résidences principales, les départements seront ainsi soumis à des rythmes de vieillissement de leur population différents. Il sera plus limité à Paris en raison de l'importance du parc de petits logements et de l'ancienneté du bâti (carte 1). Il sera plus soutenu que dans la capitale en petite couronne, notamment dans le parc social construit avant 1990 (carte 3). C'est en grande couronne qu'il sera le plus marqué, et l'augmentation des plus âgés la plus forte : les grands logements de trois pièces ou plus en propriété des années 1971-2005 y sont le plus implantés - trois logements sur dix en moyenne - (cartes 5 et 6), et les petits logements les moins présents. Dans les logements les plus récents, le départ des jeunes de chez leurs parents va concourir au vieillissement des occupants.

L'accroissement du nombre de séniors devrait être particulièrement soutenu dans les contours des villes nouvelles (anciennes ou toujours existantes) qui concentrent un nombre important de logements construits dans les années 1970 et 1980, qu'il s'agisse de logements HLM ou de parc occupé en propriété. La progression de leur part dans l'ensemble des ménages dépendra aussi du rythme de construction de nouveaux logements qui accueillent des ménages plus jeunes.

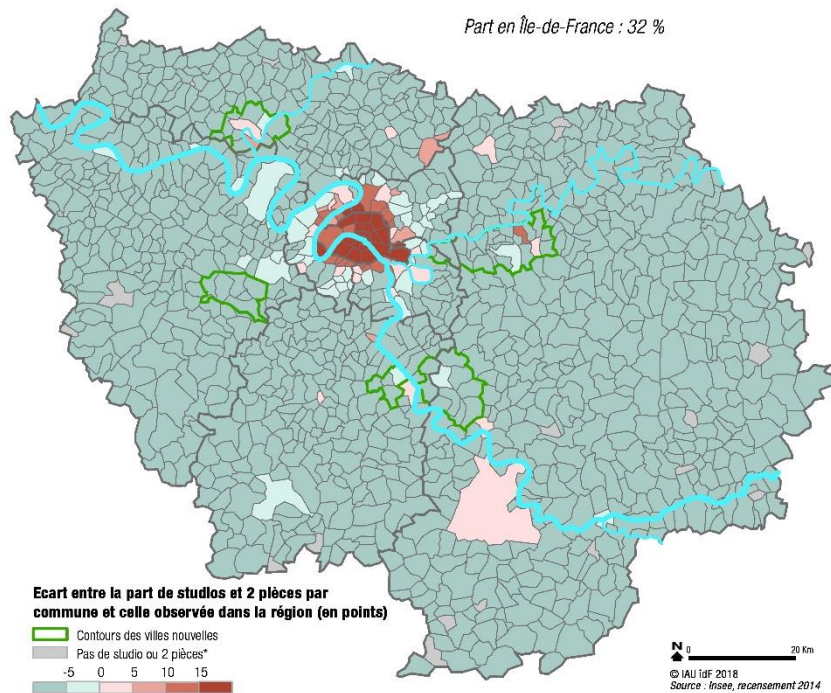
Les grands logements en propriété ont une géographie variable selon l'ancienneté du bâti. Les logements construits avant les années 1970 dominant dans la partie la plus rurale et la plus excentrée de la région au-delà de 50 km du centre de Notre-Dame. La part des séniors y est déjà élevée et le vieillissement y sera moins prononcé que dans la région. L'augmentation

des Franciliens de 85 ans ou plus va être très marquée à l'horizon 2040 dans les grands logements en propriété construits dans les années 1970 et 1980. Ce parc est moins excentré. Il domine dans les communes de grande couronne situées entre 20 et 50 km de Notre-Dame, surtout dans les Yvelines et dans les anciennes villes-nouvelles. Le parc en propriété plus récent datant des années 1991-2005, va connaître une hausse très forte des jeunes séniors d'ici 2040. Il se superpose pour partie avec le précédent avec une surreprésentation plus nette aux franges seine-et-marnaises et essonniennes de l'agglomération parisienne.

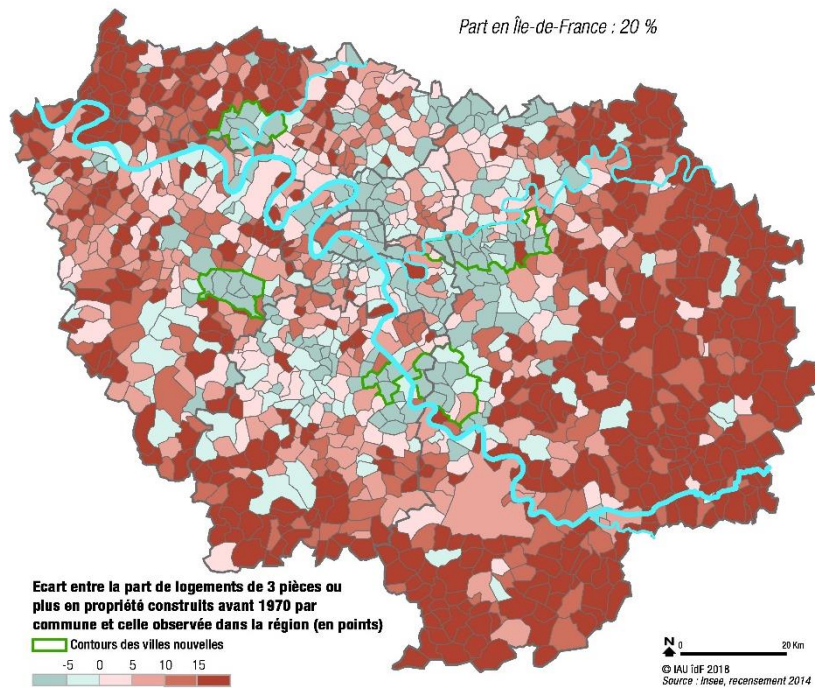
La périurbanisation a permis à nombre de Franciliens issus des générations du baby-boom à accéder à la propriété en grande couronne. La part des ménages dont la personne de référence est née entre 1946 et 1974 est nettement plus élevée à la périphérie de la région qu'en son cœur (carte 7). Le potentiel de vieillissement - mesuré par le ratio des générations du baby-boom sur celles des générations plus anciennes - est particulièrement élevé dans les contours des anciennes villes nouvelles qui se sont fortement urbanisées dans les années 80 mais aussi aux franges ouest de la Seine-et-Marne au nord de Fontainebleau, dans le Val d'Oise et dans les secteurs où le parc social des années 70 et 80 est important comme à l'ouest de la Seine-Saint-Denis (carte 8). Aussi, dans l'ensemble de ces secteurs, c'est le rythme de la construction nouvelle qui pourra plus ou moins ralentir ce vieillissement inscrit dans les pyramides des âges.

Des types de logement qui vont ralentir le vieillissement de la population

Carte 1 – Les studios et deux-pièces : forte concentration à Paris et dans les communes limitrophes de la capitale

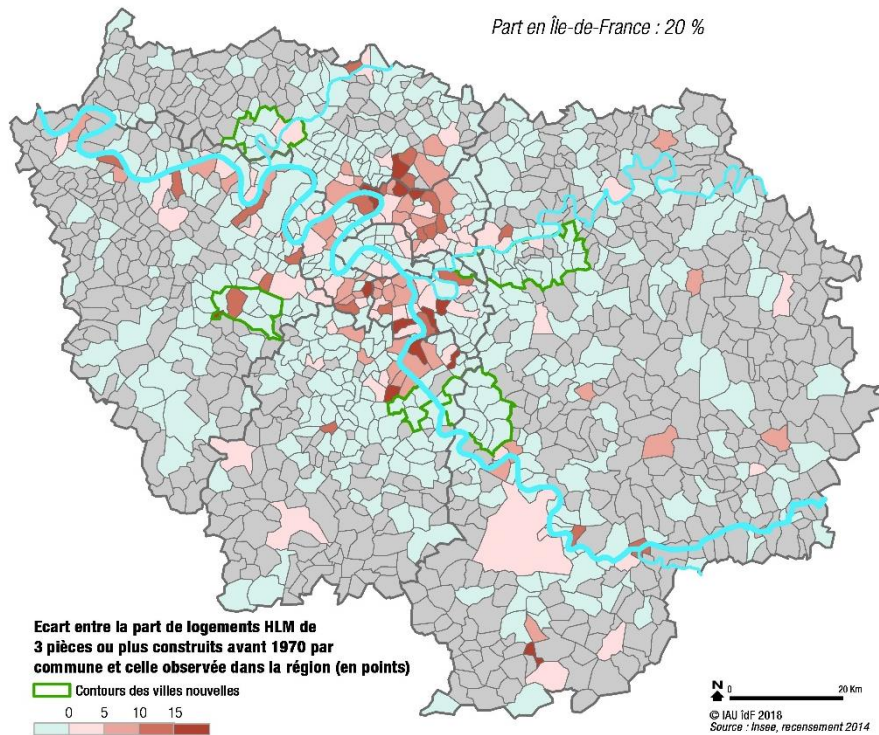


Carte 2 - Les grands logements en propriété (3 pièces ou plus) construits avant 1970 : un vieillissement à attendre moins prononcé qu'à l'échelle régionale



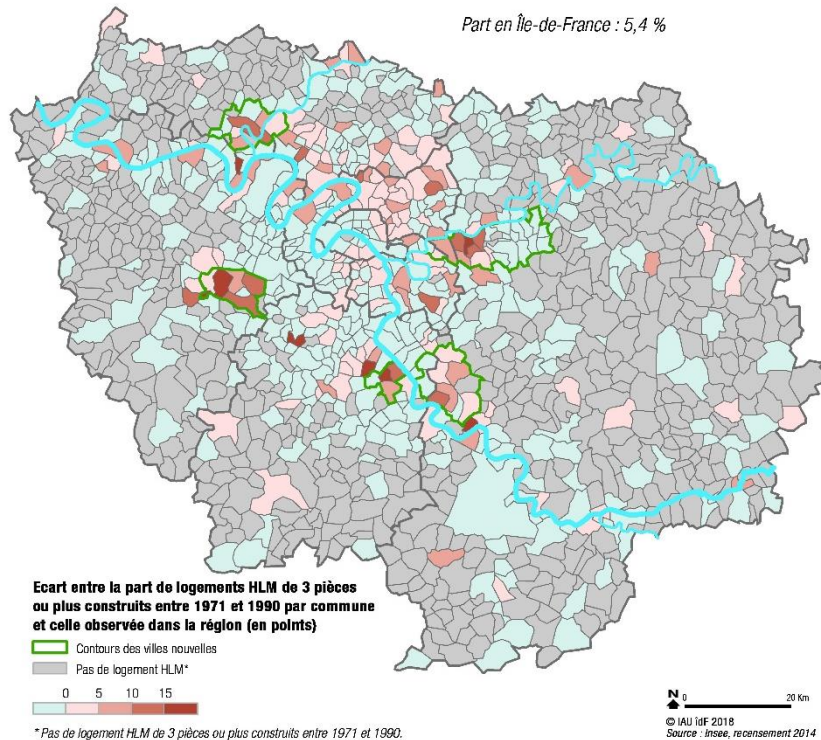
Des types de logement où le vieillissement va suivre le rythme régional

Carte 3. les grands logements sociaux (3 pièces ou plus) construits avant 1970

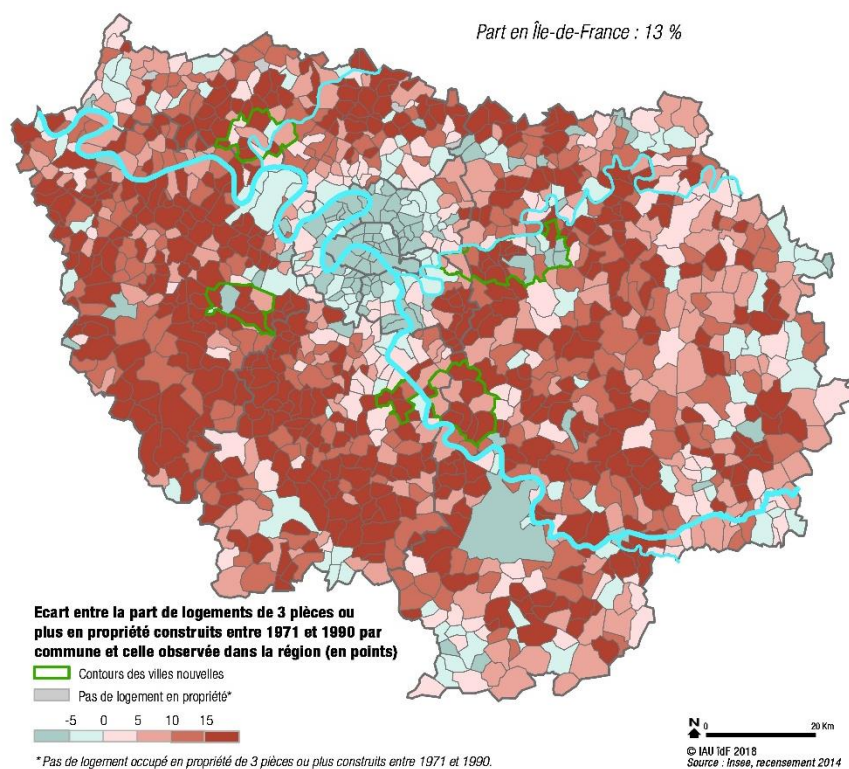


Des logements porteurs d'un potentiel de vieillissement fort (cartes 4, 5 et 6)

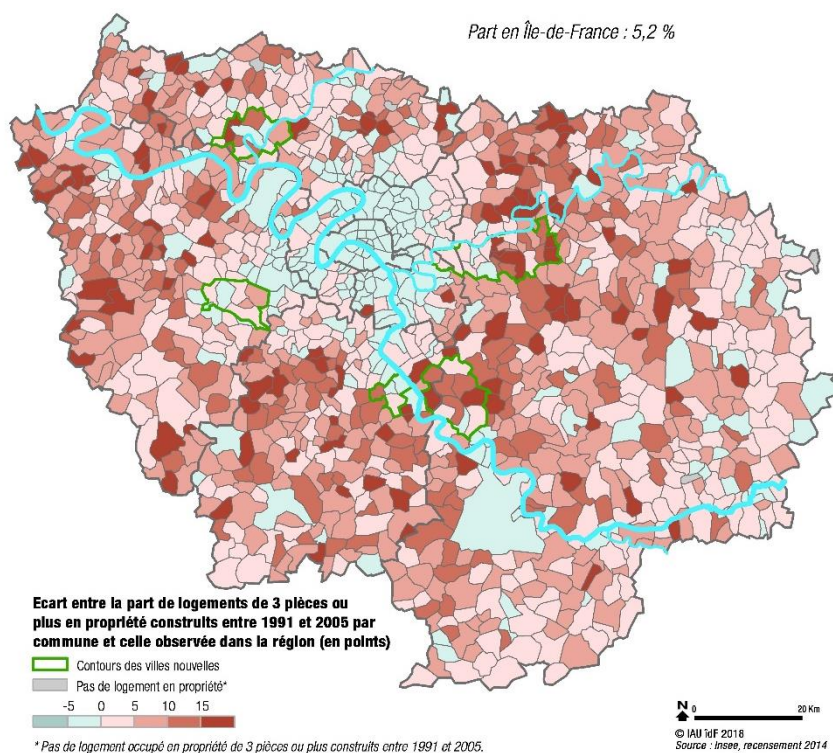
Carte 4. les grands logements sociaux (3 pièces ou plus) construits entre 1971 et 1990



Carte 5. les grands logements occupés en propriété (3 pièces ou plus) construits entre 1971 et 1990

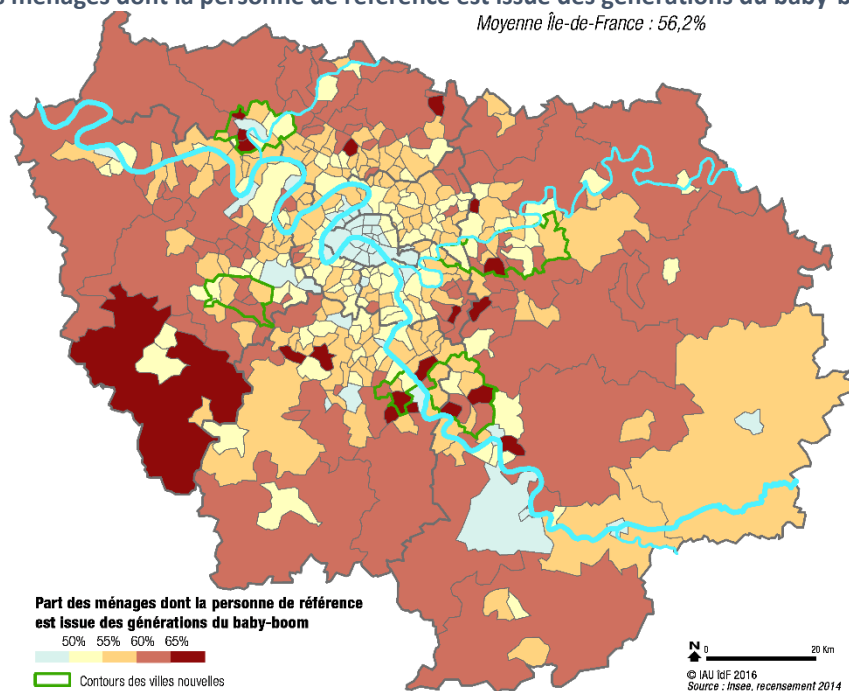


Carte 6. les grands logements occupés en propriété (3 pièces ou plus) construits entre 1991 et 2005



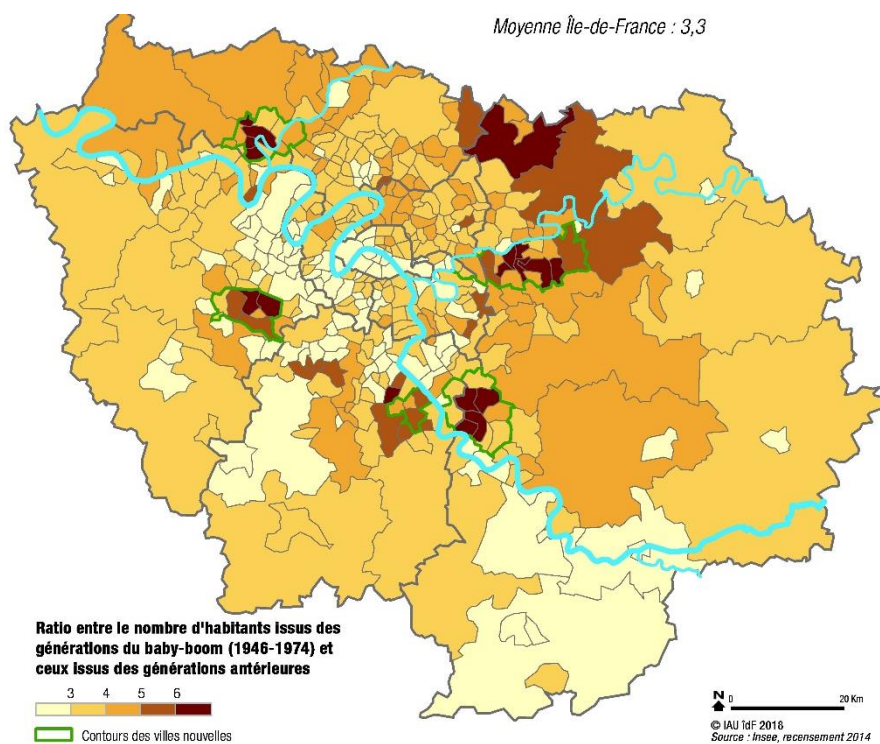
Carte 7. Part des ménages dont la personne de référence est issue des générations du baby-boom (1946-1974)

Moyenne Île-de-France : 56,2%



Carte 8. Potentiel de vieillissement des territoires : ratio entre les générations du baby-boom et les générations antérieures

Moyenne Île-de-France : 3,3



II – Forte croissance des personnes âgées à attendre en villes nouvelles et dans le périurbain

La structure locale du parc de logement et son ancienneté sous-tend le profil par âge des habitants d'un territoire et leur mobilité à venir. L'IAU a procédé à des projections localisées de population, en s'appuyant sur les projections de population réalisées à l'échelle de la région et des départements à l'horizon 2035, et sur des scénarios de construction et d'occupation des logements (encadré 1).

La région devrait compter en 2035 près de 800 000 habitants âgés de plus de 65 ans supplémentaires, soit une augmentation de 50 % entre 2013 et 2035. L'effectif des plus de 85 ans devrait quasiment doubler entre ces deux dates, passant de 250 000 à 475 000. La part des plus de 65 ans augmenterait de 5,1 points pour atteindre 18,6 % en 2035, et celle des plus de 85 ans de 1,6 point (3,7 % en 2035).

Le vieillissement, compris comme l'augmentation de la part des plus de 65 ans dans la population, sera général à l'ensemble des communes franciliennes. Toutes vont être confrontées à ce phénomène, mais à des degrés divers.

II.1 Un vieillissement plus marqué en grande couronne

C'est en grande couronne, dans les communes rurales et périurbaines, que le phénomène de vieillissement sera le plus fort, et particulièrement en Seine-et-Marne. Dans ce département, la part des plus de 65 ans

augmentera de 9 points, passant de 12,4 % à 21,2 %. Il accueillera 142 000 séniors supplémentaires et deviendra le département où la part des plus de 65 ans sera la plus importante. Dans les Yvelines c'est la part des résidents de plus de 85 ans qui va augmenter fortement. La carte 9 atteste d'une hausse plus forte de la part des Franciliens de plus de 65 ans

Encadré 1 - Les projections localisées de population

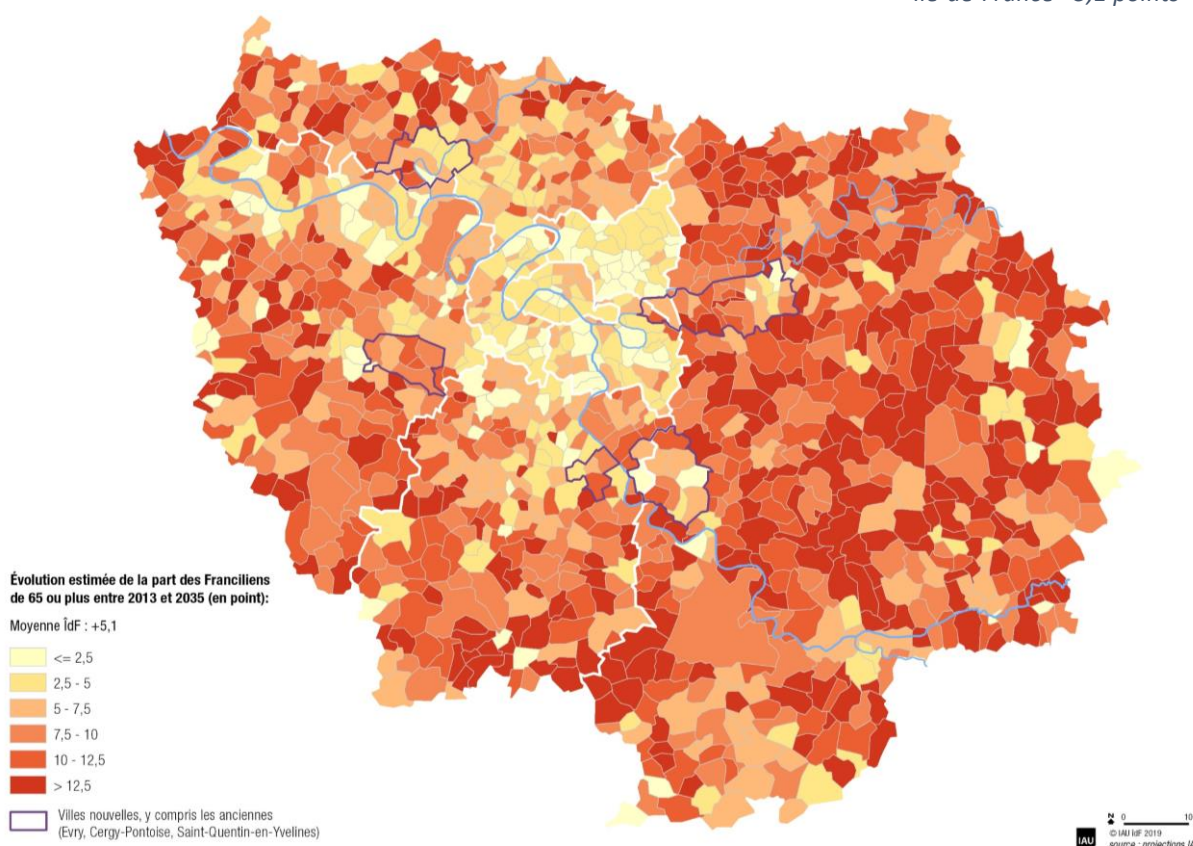
Les projections localisées de populations âgées s'appuient sur le scénario central des projections de population réalisées à l'échelle régionale à l'horizon 2035 par l'IAU en 2017. La déclinaison à l'échelle des communes porte sur les résidents des logements ordinaires. Les populations « hors ménages » sont traitées dans un second temps.

Pour tenir compte de l'évolution locale attendue du parc de logement, ces projections distinguent ce qui se passe dans le parc déjà existant au départ de la projection, de ce qui se passe dans le parc construit sur le temps de la projection. Dans le parc ancien, nous faisons évoluer l'intensité d'occupation des logements (taille moyenne des ménages et part des résidences principales) selon le type de bâti des communes et leur niveau de revenu. En parallèle, la modification de la pyramide des âges de chaque commune se fait par application des taux de passage observés à chaque âge au niveau du département - taux qui incluent la mortalité entre deux âges et les taux de migration vers et hors du département - corrigés des spécificités migratoires propres à chaque commune. Pour le parc neuf, l'IAU s'appuie sur les projets de construction collectés par des enquêtes auprès des territoires - (Projets collectés jusqu'en 2017) - et sur la connaissance qu'a l'IAU des potentiels de densification et d'extension des différents tissus urbains de la région. Sont ensuite appliqués des profils d'entrants selon le type de logement.

Les populations « hors ménages » se renouvelant de manière très différente de celles résidant dans un logement ordinaire, et leur évolution dépendant entièrement des constructions nouvelles, difficiles à prévoir, il a été posé comme hypothèse une stabilité de ces effectifs (236 200 personnes, dont 81 600 de plus de 65 ans et 41 600 de plus de 85 ans). La conséquence de cette hypothèse est de faire peser l'intégralité du vieillissement sur les logements ordinaires. Cette hypothèse a peu de chance de se réaliser à l'échelle régionale, cependant elle permet de mieux refléter ce qui peut se passer à l'échelle locale. Une hypothèse de stabilité du poids de la population « hors ménages » conduirait à un supplément de 101 000 personnes de plus de 65 ans en institution dont 66 000 de plus de 85 ans, et autant de moins en logements ordinaires.

Carte 9. Evolution de la part des résidents de 65 ans ou plus entre 2013 et 2035

Ile-de-France +5,1 points



dans l'ensemble des communes de grande couronne sauf dans les secteurs les plus denses, et là où les projets d'extension de l'urbanisation restent importants. Globalement, les communes rurales vont voir la part des séniors augmenter de 10 points entre 2013 et 2035, les bourgs périurbains de 9 points, le cœur de l'agglomération (Paris et la proche couronne) de 4 points et ses franges de 6 points. Parmi les communes de l'agglomération, ce sont celles appartenant aux périmètres des villes nouvelles qui vont connaître le vieillissement le plus accentué, avec un gain de 7 points pour la part des plus de 65 ans, passant de tout juste 9 % à plus de 16 %.

La capitale, qui est actuellement le département francilien le plus âgé, verra sa population vieillir plus faiblement qu'en moyenne dans la région. Enfin, la Seine-Saint-Denis est le plus jeune département de la région et le restera à l'issue de la projection grâce à un effort de construction soutenu et au

niveau plus élevé de sa natalité. La part des plus de 65 ans va y passer de 11 % à 14 %.

La structure du parc et les évolutions à venir de la construction vont affecter le vieillissement de la population à l'échelle locale (partie I). Pour préciser les différentes trajectoires d'évolution, une typologie des communes a été réalisée en fonction du degré de vieillissement actuel de sa population et des évolutions à venir (carte 10).

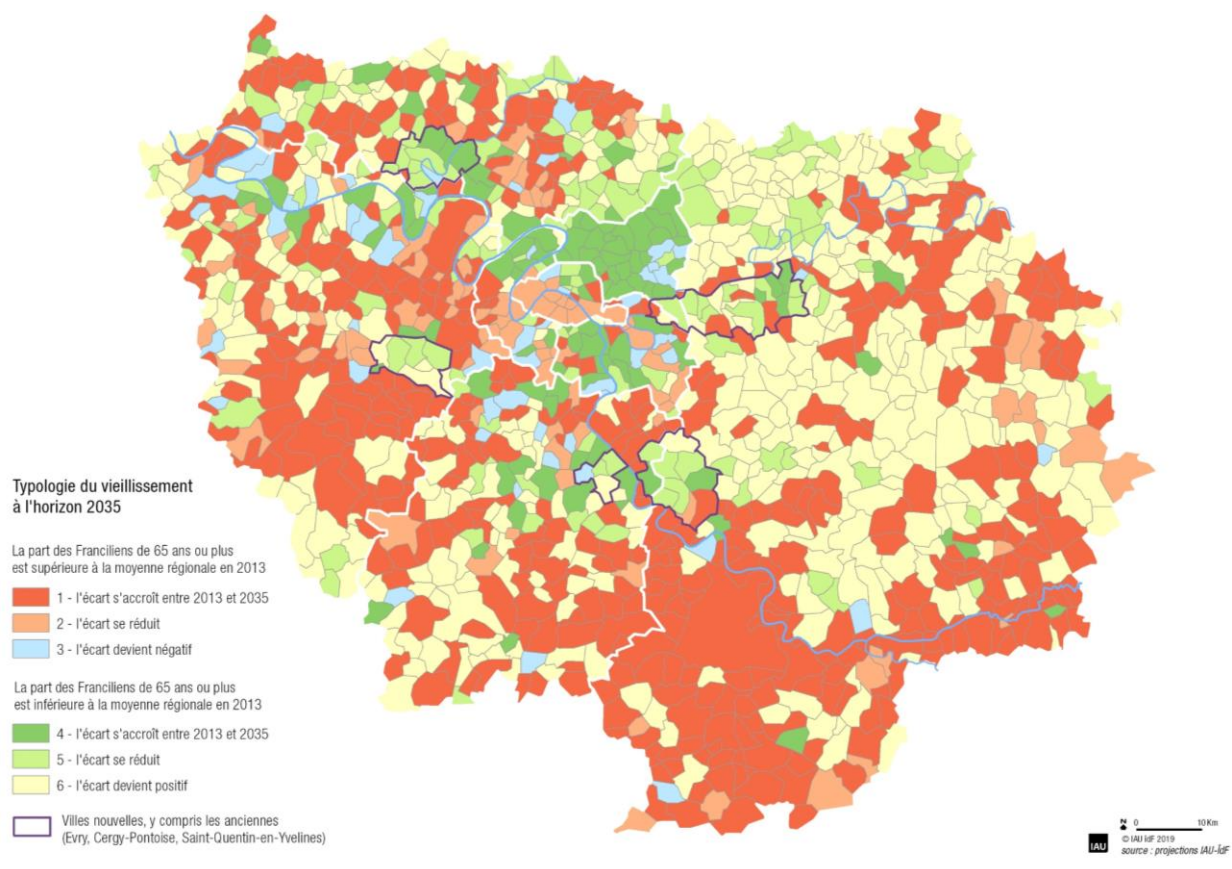
II.2 Périurbain : faiblesse de la construction et fort vieillissement

Plus de huit communes périurbaines sur dix vont vieillir davantage que la région (types 1 et 6 de la carte 10). Ce sont des communes de petite taille (700 habitants en moyenne pour les communes rurales et 4 000 pour les petits pôles du périurbain), dont les logements, grands pour la plupart, sont majoritairement en propriété individuelle. En l'absence de construction, le renouvellement de la

population s’y fait lentement, les couples qui s’y installent avec leurs enfants, continuent de vieillir sur place après le départ de ces derniers. Les communes de la périphérie de l’Île-de-France, déjà plus « grisonnantes » que les autres en 2013, devraient continuer de vieillir fortement (type 1). Elles sont situées principalement au sud de la Seine-et-Marne et de l’Essonne, et dans les Yvelines. La plupart jouxte les espaces boisés de la région, comme la forêt de Fontainebleau, ou la Haute vallée de

Chevreuse, qui leur offrent des aménités environnementales. Globalement, la part des plus de 65 ans devrait s’accroître de 9 points pour atteindre 26 % en 2035. La part des plus de 85 ans y augmenterait aussi fortement (+3,6 points) atteignant 6,1 % en 2035. Emblématique, le petit bourg de Barbizon, 1277 habitants en 2013, fait partie des dix communes les plus « vieilles » en 2013 et en 2035, avec respectivement 32 % puis 41 % de plus de 65 ans, et 3,8 % puis 13,6 % de plus de 85 ans. Les communes périurbaines de ce

Carte 10. Typologie d’évolution du vieillissement dans les communes franciliennes à l’horizon 2035



Une typologie des communes a été réalisée tenant compte de l’intensité du vieillissement qu’elles vont connaître, et de la position qu’elles occupent au départ de la projection. Le type 1 regroupe les communes qui comptent aujourd’hui une part plus importante de plus de 65 ans que le reste de la région, et qui vont accentuer encore cet écart sur le temps de la projection. Le vieillissement y sera plus important qu’en moyenne dans la région. Le type 4 regroupe au contraire les communes aujourd’hui plus jeunes que la région et qui vont vieillir moins que cette dernière. Les types 3 et 6 regroupent les communes qui vont voir le profil de leur population changer totalement sur le temps de la projection : de plus âgées au départ (type 3), elles vieillissent tellement moins que les autres qu’elles finissent plus jeunes à l’issue de la projection que le reste de la région, ou au contraire (type 6) : plus jeunes aujourd’hui, elles connaissent un vieillissement tellement fort qu’elles rejoignent le groupe des plus âgées. Les types 2 et 5 regroupent les communes plus vieilles que la région pour le 2, plus jeunes pour le 5, mais dont les écarts se réduisent vis-à-vis de la moyenne régionale.

type 1 présentent une faible évolution de leur population à terme, d'en moyenne 2 % sur toute la période.

C'est dans les communes du type 6 que le vieillissement sera le plus spectaculaire. Dans ces communes, actuellement plus jeunes que la moyenne régionale, la population ne va pas croître mais beaucoup vieillir : le nombre d'habitants de plus de 65 ans devrait doubler (+52 000 personnes). La part des plus de 65 ans progressera en moyenne de 11 points, passant de 11,3 % à 22,7 %. On y trouve des petites communes rurales, majoritairement urbanisées dans les années 1980, situées dans le centre et le nord de la Seine-et-Marne sur tout le plateau de Brie, et dans les périphéries sud et ouest de la région.

Leur parc de logement est encore plus homogène que dans le précédent groupe avec très peu de petits logements et quasiment pas de locatif. Et les logements sont nettement plus récents - un logement sur quatre y a été construit après 1990 -, ce qui explique la jeunesse actuelle de ces communes. Le taux de construction estimé sur la période de projection est très faible (6 logements construits annuellement pour 1000 existants), et ne permet pas d'enrayer le vieillissement sur place de la population.

Quelques communes rurales vont enregistrer un vieillissement moins élevé que celui de la région (type 2), malgré un niveau de construction lui aussi plus faible (5‰). On y trouve des communes au parc très ancien ou des petits bourgs dotés de quelques petits logements locatifs. Elles comptent très peu de logements construits après 1990. Leur population restera cependant nettement plus âgée que la moyenne. Parmi leurs habitants, 4,3% ont actuellement plus de 85 ans, soit le double du taux régional.

II.3 Villes nouvelles : forte croissance des personnes âgées et vieillissement marqué, sauf quand la construction reste élevée

Comme il a été montré dans la première partie, le vieillissement sera plus marqué dans les grands logements, HLM ou en propriété occupante, construits dans les années 1970 et 1980. Or, dans le périmètre des villes

nouvelles, trois logements sur quatre ont été construits après 1970. Les plus de 65 ans y sont peu présents actuellement, mais le seront beaucoup à l'avenir. Leur effectif devrait passer de 76 000 en 2013 à 163 000 en 2035, soit une augmentation de +115 %, contre +49 % dans la région. À Bailly-Romainvilliers, Bussy-Saint-Georges, ou Lieusaint, les effectifs de plus de 65 ans vont quintupler. La commune de Conches-sur-Gondoire à Marne-la-vallée, construite très rapidement, compte déjà un habitant sur cinq de plus de 65 ans. Son parc de logement est très peu diversifié avec 8 % seulement de logements locatifs. D'ici 2035, c'est sa population des 85 ans qui va connaître une très forte augmentation (+333 % contre +90 % dans la région)

Malgré cette remarquable hausse des effectifs des plus de 65 ans en ville nouvelle, la structure par âge y restera très jeune comparativement aux autres communes franciliennes. Et dans certaines communes, le vieillissement sera moins prononcé qu'à l'échelle de la région en raison d'un développement important de l'urbanisation. C'est le cas dans les communes de Pontoise ou Osny à Cergy Pontoise ou au Val d'Europe où les taux de construction prévus restent élevés (16 ‰ et 39 ‰).

II.4 Moindre vieillissement dans les communes urbanisées de grande couronne en plein développement

Dans le reste urbanisé de la grande couronne, le vieillissement sera d'autant plus faible que la construction sera plus importante, et surtout plus élevée que sur la période récente. C'est le cas des intercommunalités de Grand-Paris-Seine-et-Oise ou de la Communauté Paris-Saclay : les communes d'Hardricourt ou de Guerville, fortes de leurs taux de construction de 29 ‰ et 20 ‰, verront la part des plus de 65 ans s'accroître à peine, passant de 15 % en 2013 à 16 % en 2035. Ce sera aussi le cas à Palaiseau : avec un rythme de construction de 26 ‰ par an, la part de personnes âgées de plus de 65 ans devrait passer de 15 % à 17 %. À Orsay, elle devrait se stabiliser à 17 % grâce à une construction annuelle estimée autour de 24 logements construits pour 1000 existants.

II.5 Au centre, vieillissement plus faible et maintien d'une forte opposition entre territoires jeunes et territoires âgés

Les communes du centre de l'agglomération (Paris et petite couronne) devraient connaître un vieillissement plus limité : les effectifs des séniors ne devraient y croître que de 38 % et ce vieillissement sera d'autant plus limité que la commune est initialement jeune. Saint-Denis ne compte que 9 % de plus de 65 ans en 2013, elle devrait en compter tout juste 11,5 % en 2035.

Le cœur de la région est le lieu d'une opposition marquée entre territoires jeunes et territoires âgés, qui recouvre celle des écarts de revenus. Ce marquage va perdurer à l'horizon 2035. Les communes de Seine-Saint-Denis sont parmi les plus pauvres et les plus jeunes de l'Ile-de-France. Elles vont aussi moins vieillir (type 4). La forte présence de logements HLM et la moindre cherté des prix immobiliers favorisent l'installation de familles avec de jeunes enfants. Une forte natalité, une décohabitation des jeunes entravée par les conditions économiques, combinées à une construction très dynamique, entretiennent la jeunesse de ces territoires.

À l'opposé, dans la partie centrale des Hauts-de-Seine, mais aussi à Vincennes et Saint-Maur-des-Fossés, les populations sont plus aisées et aussi beaucoup plus âgées (18 % de plus de 65 ans en 2013) (type 2). Les logements y ont été surtout construits dans les années 1950-60, et le rythme de construction est resté plus faible depuis. Au regard du prix élevé du foncier les familles s'y installent plus tardivement dans leurs parcours résidentiels. Dans l'ensemble, ces communes vieilliront moins qu'en moyenne en raison de l'importance d'un parc locatif et de petits logements assurant un renouvellement régulier de la population.

On retrouve cette partition selon l'âge et le revenu à Paris. Les arrondissements les plus riches comptent le plus de population âgée. La capitale restera, en 2035, un des secteurs les plus âgés de la région. C'est dans le quart nord-est de la ville que le vieillissement sera le plus marqué (carte 9). Ce secteur accueille de nombreux logements HLM, dans lesquels la

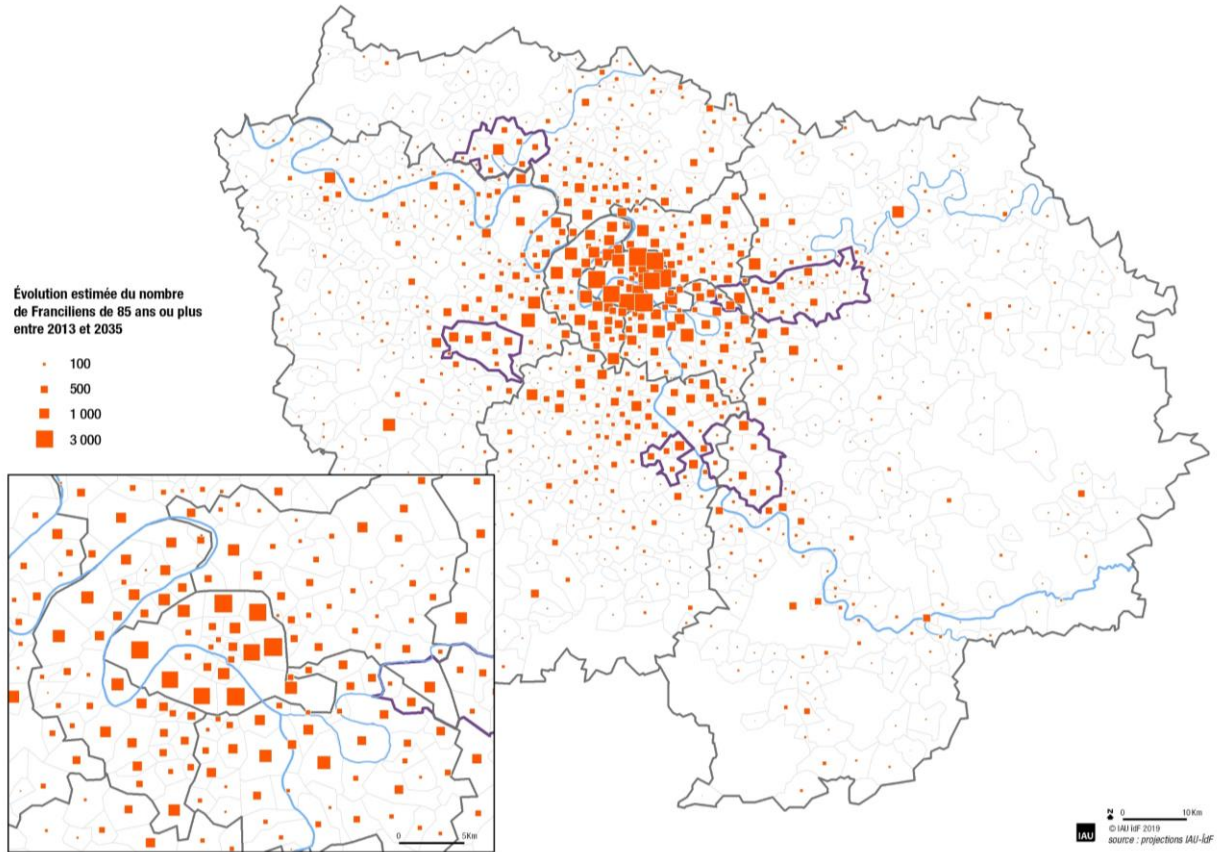
mobilité résidentielle est plus faible. À l'inverse, dans le centre, où les petits logements locatifs sont majoritaires, le vieillissement sera plus faible. À l'horizon 2035, l'arrondissement le plus « âgé » restera le 16^e arrondissement avec 27 % de personnes de plus de 65 ans, contre 16 % dans le 9^e.

II.6 Un recentrage de la « jeunesse », notamment dans les communes les plus modestes

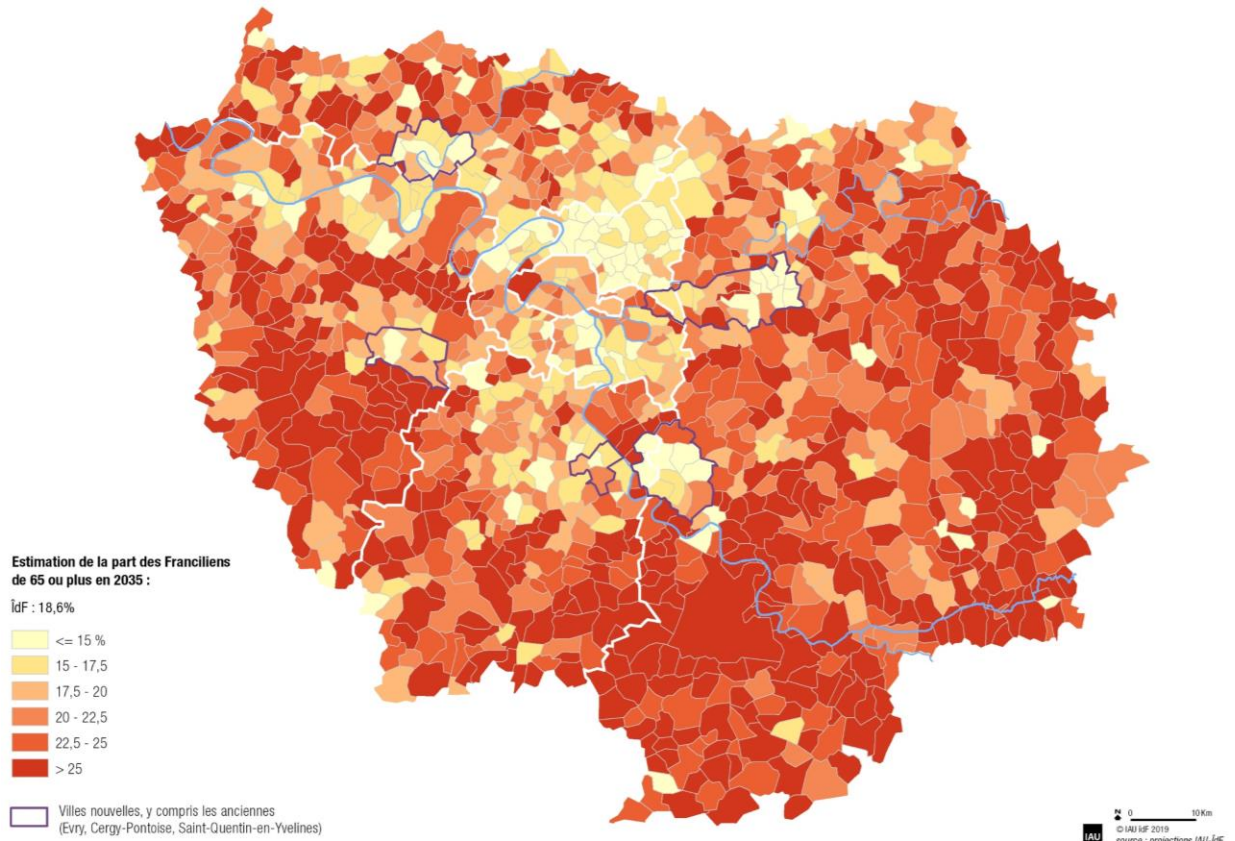
L'agglomération va certes moins vieillir que la région dans son ensemble. Pourtant, elle accueillera la majorité de ses aînés supplémentaires (carte 11). Un quart des plus de 85 ans supplémentaires se répartiront entre 25 communes. Parmi elles, Paris (+32 000), Versailles (+1 800), Rueil-Malmaison, Boulogne-Billancourt, pour les communes aisées ; Créteil (+1 600), Nanterre (+1 500), Vitry-sur-Seine, Chelles, Saint-Denis, Cergy, Argenteuil, pour les communes plus modestes.

Globalement, la géographie des communes « grisonnantes » va fortement se modifier. En 2013, ce sont surtout les communes situées au sud de la Seine qui ont le profil le plus âgé, exception faite des secteurs des villes nouvelles (anciennes ou toujours actives), et les communes modestes du sud-ouest du Val-de-Marne. Les populations les plus jeunes vivent en villes nouvelles, dans la banlieue nord de Paris, et au nord et au centre de la Seine-et-Marne. En 2035, l'opposition sera nette entre une agglomération centrale, plus jeune, et un périurbain qui accueillera une part importante de personnes âgées (carte 12).

Carte 11. Evolution du nombre de personnes de plus de 85 ans entre 2013 et 2035



Carte 12. Estimation de la part des 65 ans ou plus dans la population en 2035 (Ile-de-France : 18,6 %)



Conclusion

À l'échelle locale, la composition du parc de logement (taille des logements, statut d'occupation), et leur ancienneté déterminent fortement le profil par âge des habitants et le potentiel de vieillissement de la population communale. De ce point de vue, les grands logements sont davantage porteurs d'un vieillissement des habitants à moyen terme. À l'échelle locale, un parc de grands logements ne retrouve jamais la jeunesse de ses premiers occupants, en majorité des familles avec enfants. Avec le temps, le renouvellement progressif des générations y mélange des ménages se situant à différents moments de leur trajectoire de vie. C'est dans le parc en propriété que le « vieillissement » lié à l'ancienneté du parc est le plus important.

Dans le futur, les générations nombreuses du baby-boom nées entre 1946 et 1974 vont porter le vieillissement de la population, surtout les premières, nées avant 1956, qui auront plus de 85 ans en 2040. Leur impact sera d'autant plus élevé qu'elles remplaceront des populations âgées aujourd'hui localement peu nombreuses, comme en villes nouvelles. L'étude a permis de différencier les différents types de parc selon leur potentiel de vieillissement. D'un côté ceux qui vont freiner le vieillissement : parc locatif libre de petite taille où la mobilité est forte ; parc de petite taille en propriété ou en locatif social où la part des personnes âgées est déjà élevée ; parc en propriété de 3 pièces ou plus d'avant 1970 pour la même raison. De l'autre, ceux qui vont l'accélérer : grands logements en propriété ou sociaux des années 70-90. Un 3^e groupe rassemble des logements où le vieillissement devrait suivre le rythme régional comme les grands logements sociaux d'avant les années 70. Localement, l'importance de la construction à venir sera aussi un facteur décisif permettant de juguler plus ou moins le vieillissement attendu dans les logements existants.

À l'échelle des territoires, selon les projections démographiques réalisées à l'horizon 2035, le vieillissement sera nettement plus marqué en grande couronne. Dans le périurbain, la faiblesse anticipée de la construction va s'accompagner d'un très fort vieillissement. La part des plus de 65 ans devrait s'y accroître de 10 points dans les communes rurales, de 9 points dans les bourgs périurbains. Au sein de l'agglomération de Paris, c'est en ville nouvelle que cette hausse sera la plus marquée (+7 points), à l'exception de certaines communes où le développement de l'urbanisation restera important. À Paris et en petite couronne, le vieillissement sera plus faible, et d'autant plus que la population communale est plus jeune. Le cœur de la région restera le lieu d'une opposition marquée entre territoires jeunes et modestes et territoires âgés et plus aisés. En 2035, le contraste sera net entre une agglomération centrale, plus jeune, et un périurbain qui accueillera les parts les plus élevées de personnes âgées.

Pour en savoir plus

Chantoiseau B., Chometon E., Ciesielski H., Louchart Ph., Poncelet Th., Roger S., Wittmann A.-L., «Évolutions conjointes du parc de logements et de la population en Île-de-France - Deux scénarios à l'horizon 2035», Insee Analyses Île-de-France n° 90, décembre 2018

Guillouet et alii, « La construction de logements » in Les conditions de logements en Île-de-France, IAU, Insee, Apur, DRIEA et DRIHL, 2^e trimestre 2017

Guillouet J.-J. et Pauquet P., Poursuivre l'effort de construction en faveur des ménages modestes, Note Rapide IAU n°790, 2019

Louchart P., Habitat et population : quelles dynamiques et quelles évolutions ? In Atlas des Franciliens, IAU idF, janvier 2013

Louchart P., Beaufils S. et alii : Les tensions sur l'immobilier freinent les déménagements en Ile-de-France, Note rapide IAU îdF n°767, fev 2018

Sagot M., Gouin M., Vieillissement et inégalités, les disparités traversent les âges, IAU îdF, février 2018



L'INSTITUT PARIS REGION
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49