



Les cahiers de la CNAV

Document de travail

Propriétaire de son logement pour la retraite

Cadre de vie, stratégie résidentielle
et transmission

Les idées et opinions exprimées dans ce document sont de la responsabilité des auteurs



Résumé

À partir des données de l'Enquête Nationale Logement 2013 et d'une post-enquête auprès de 30 personnes âgées de 55 à 74 ans, cette étude aborde des questions auxquelles les propriétaires vieillissants sont aujourd'hui confrontés. Comment entretenir et adapter le logement une fois à la retraite ? Faut-il rester dans le même logement ou déménager dans un logement plus adapté pour la vieillesse ? Quelle place accorder à la transmission du patrimoine immobilier résidentiel ?

Les enquêtés rendent compte de la place centrale des dynamiques d'accession à la propriété pour l'accumulation d'un capital au moment de la retraite. Plusieurs stratégies sont envisagées pour maintenir ce capital, le préserver ou le rentabiliser face à un avenir incertain. Les propriétaires vieillissants portent un regard globalement positif sur leur cadre de vie et leur logement mais l'appréciation de leur environnement fait ressortir l'existence de tensions entre les avantages de la vie en ville et la vie à la campagne. Le fait d'être propriétaire n'est pas toujours associé à une bonne qualité du cadre de vie dans un logement propice au « bien-vieillir ».

Les travaux que les propriétaires effectuent, au fur et à mesure, dans leur logement visent à maintenir leur capital et prolonger autant que possible la vie à domicile mais pas toujours pour y rester *ad vitam aeternam*. Les travaux d'entretien participent aussi de cet objectif de maintien et d'amélioration du capital avec, éventuellement, un projet de mobilité résidentielle et pas nécessairement dans un but de transmission du bien aux descendants.

Leur propre vieillissement interroge les propriétaires sur leur avenir dans le logement davantage que sur le devenir du logement lui-même. Le positionnement des propriétaires occupants par rapport à l'usage de leur capital logement est indissociable de leurs conditions de vie et de leurs ressources. La notion de transmission dévoile une certaine ambivalence mais dans tous les cas, la « maison familiale » envisagée comme un objet de transmission générationnelle relève plus d'une représentation idéalisée que d'une réalité. L'attachement au logement au point de vouloir le transmettre à la génération suivante n'est pas une caractéristique explicative du maintien des propriétaires dans leur logement.



Sommaire

Introduction	1
Contexte	1
Problématique	1
Objet de la post-enquête	3
Méthodologie	5
1. Les dynamiques d’accession à la propriété : contexte et trajectoires.....	7
1.1. Tendances et dispositifs financiers liés à l’accession à la propriété	7
1.2. Les logiques sociales de l’accession à la propriété	9
1.3. Devenir propriétaire au fil du temps	11
En bref.....	14
2. Les cadres de vie des propriétaires vieillissants	15
2.1. Des expériences inégales de cadre de vie.....	16
2.2. Les appréciations portées à l’encontre de son cadre de vie.....	22
2.3. Maintenir son capital : entretien, aménagement, adaptation	27
En bref.....	35
3. Propriétaires et retraités face au logement : stratégies résidentielles et transmission.....	37
3.1. Projection de soi à travers des stratégies résidentielles	37
3.2. Projection du bien dans l’avenir : de la capitalisation à la transmission ?.....	42
En bref.....	54
Conclusion	55
Références bibliographiques	59
Annexe	63
Post-enquête 2015	65
Lettre avis.....	66
Guide d’entretien	68
Caractéristiques des 30 ménages répondants.....	70
Typologie des propriétaires vieillissants dans l’enquête logement 2013	75
Table des matières.....	79
Table des illustrations.....	81

INTRODUCTION

Contexte

Depuis une vingtaine d'années, une réflexion s'est engagée en France sur la nécessité de penser un habitat adapté au vieillissement de la population. L'attention est surtout focalisée sur l'augmentation du nombre de personnes âgées fragiles et le besoin de mettre en place une politique de « maintien à domicile » pour « bien vieillir chez soi ». Dès 2009, Michèle Boulmier soulignait l'importance des enjeux : « L'adaptation de l'habitat et du cadre de vie participe pourtant d'une politique de prévention à grande échelle, qui se prépare tant dans les logements neufs que dans le bâti ancien. (...) Pouvoir progresser dans l'âge, à son domicile, suppose que soit assurée une fluidité entre les trois espaces indiscutablement liés que sont l'espace public, dont l'aménagement appartient à la politique publique locale (aménagement urbains, transports, ...), l'espace collectif ou partagé (les parties ou biens communs) dont l'aménagement appartient aux acteurs de l'habitat, et l'espace privé : le logement » (2009, p. 9). En 2013, le rapport Broussy sur l'adaptation de la société au vieillissement de sa population fixe pour objectif « qu'en 2040, le quinquagénaire d'aujourd'hui puisse vivre sa vieillesse dans un logement adapté, entouré de technologies lui permettant de faciliter sa vie au quotidien, dans un quartier où il continue à entretenir des liens sociaux forts, dans une ville accessible et où sa mobilité est facilitée par des transports adaptés, le tout dans le cadre de solidarités familiales renouvelées et vivaces » (Broussy, 2013, p. 11). Finalement, en 2015, la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement prévoit le développement des dispositifs liés aux aménagements du logement et l'offre des logements intermédiaires.

Force est de constater que cette volonté des pouvoirs publics de mettre l'habitat et le logement au cœur d'une stratégie d'adaptation de la société au vieillissement de sa population s'adresse différemment aux ménages selon leur statut d'occupation. En France métropolitaine, la part des ménages propriétaires occupants « est de 57,9 % en 2013, soit environ 10 points de plus qu'en 1973 » (Insee, 2017, p. 41). Après 50 ans, la part des ménages propriétaires est encore plus élevée : en 2013, 64,2 % des ménages de 50 à 64 ans étaient propriétaires de leur logement (74,1 % des ménages de 65 ans et plus) (Insee, 2017, p.115). Cette augmentation des propriétaires de leur résidence principale parmi les seniors et les retraités pose plusieurs enjeux sociétaux.

Problématique

Avec l'augmentation de l'espérance de vie, le temps de la retraite et le temps passé dans un logement s'allongent. Pour les propriétaires vieillissants, cette temporalité étendue soulève une série de questions, notamment sur leur capacité à assumer les adaptations de leur logement nécessaires pour la vieillesse. Sur ce point, nous avons pu observer dans nos recherches précédentes comment les trajectoires économiques et sociales, les parcours professionnels, conjugaux ou familiaux, influencent la manière *dont les personnes vivent dans leur logement et anticipent ou non leur avenir* (Renaut et al., 2011). Pour certains ménages, l'autonomie est garantie par leur indépendance sur le plan des ressources en santé, revenus, logement et relations familiales ; pour d'autres, les choix contraints s'imposent du fait de la rareté de leurs ressources et/ou leur dépendance au groupe familial. Parmi ceux-là, pour les propriétaires vieillissants disposant des ressources les plus faibles, les charges financières liées à l'entretien du logement se révèlent parfois très lourdes. De nouvelles formes de paupérisation risquent d'émerger au sein de la population des propriétaires occupants modestes qui sont confrontés à la baisse du revenu disponible lors du passage à la retraite et sont limités dans leur capacité à faire face aux charges d'entretien

de leur logement et aux besoins d'amélioration ou d'adaptation. Cette situation est plus fréquente dans certaines zones du territoire : en milieu rural où les habitations sont plus souvent anciennes et où l'accès aux services est compliqué par l'éloignement des centres-bourgs ; dans les vieux centres industriels qui ont connu un fort déclin économique depuis la fin des années soixante et où l'entretien et la valorisation du patrimoine immobilier ont été délaissés.

Face à l'allongement du temps de la retraite, la question de l'entretien du logement et son adaptation éventuelle aux restrictions d'activités est centrale pour les propriétaires vieillissants car il faut disposer de moyens financiers suffisants pour remplacer la toiture, changer la chaudière, assurer une bonne isolation, etc. S'il est vrai qu'aujourd'hui nombre de retraités, notamment parmi les plus jeunes d'entre eux, disposent d'un patrimoine immobilier important et d'une valeur supérieure à celle des générations précédentes, il ne faut pas négliger les ménages '*housing rich, income poor*', « riches en capital et pauvres en revenus ». En effet, « les personnes âgées propriétaires de leur résidence principale représentent une majorité de retraités, mais leur patrimoine n'en est pas pour autant conséquent ni facilement valorisable » (Billaud, 2012, p. 108). En outre, cette augmentation de la durée de la retraite dans un contexte de moindre revalorisation des pensions contraint les capacités d'entretien des plus modestes qui risquent de voir leur patrimoine progressivement se dégrader.

Les risques associés à la propriété du logement pendant la vieillesse sont connus en Grande-Bretagne depuis les années quatre-vingt où la mise en place de plusieurs dispositifs incitant la population à devenir propriétaire a abouti à un nombre croissant de propriétaires vieillissants habitant un logement désormais inadapté à leur situation, sans disposer des ressources suffisantes et des aides financières pour réaliser les travaux nécessaires d'entretien ou d'adaptation : "*Recently older homeowners have seen cuts in home improvement grants... We are liable to see more low income older home owners struggle to repair and adapt their homes with little or no financial assistance. This is particularly true of those who were encouraged to buy their home under the 'Right to Buy'.*" (Age UK, 2014, p. 10). D'ailleurs, face aux prix du marché de l'immobilier et à la pénurie de logements, la situation de l'habitat – qui continue de se détériorer – a conduit les acteurs politiques et sociaux à la nécessité de redynamiser le secteur du logement social (Chartered Institute of Social Housing, 2018). Dans le même esprit, Jean-Yves Authier et ses collègues interrogent les politiques d'encouragement à l'accession à la propriété : « ...on commence à douter au milieu des années 1980 du bien-fondé de ce modèle d'accession généralisé à la propriété... l'apparition de la figure des « accédants en difficulté », en 1986, remet en cause la politique du « tous propriétaires » (Authier *et al.*, 2010 p. 17).

Parallèlement aux préoccupations d'entretien, d'aménagement et d'adaptation du logement, la mobilité résidentielle interroge aussi les propriétaires vieillissants. Quel que soit l'âge, déménager est un événement majeur mais, pour le propriétaire vieillissant, les choix résidentiels sont parfois complexes : doit-il rester dans le même logement ou déménager dans un logement plus adapté pour la vieillesse ? Si un déménagement est envisagé, faut-il faire le choix d'un logement plus petit, dans la même région, le même quartier ? La mobilité résidentielle interroge aussi la qualité du cadre de vie à travers l'appréciation et le ressenti des conditions du logement dans son environnement qui déterminent l'avantage, ou pas, d'envisager des adaptations, de changer de logement, de quitter la région, de passer du statut de propriétaire à celui de locataire, etc. Le passage à la retraite est souvent associé à des projets de mobilité résidentielle ou d'aménagement du logement (Bonvalet et Ogg, 2009 ; Driant, 2007 ; Ermisch et Jenkins, 1999). Un tel ajustement de ses conditions de vie suppose de détenir un patrimoine immobilier valorisé et valorisable et d'un niveau de ressources suffisant auquel les propriétaires aux revenus modestes n'ont pas accès. Des expériences de terrain ont montré que certains propriétaires, récemment retraités, peuvent rechercher auprès des bailleurs une solution pour ne pas rester captifs de leur logement qu'ils n'ont pas, ou qu'ils n'ont plus, les moyens d'entretenir (Harzo, Bonnal, 2009). Dans

leurs travaux, Nowik et Thalineau ont ainsi identifié des propriétaires, en particulier aux revenus modestes, pour lesquels la question du déménagement coïncide avec la fin de carrière (Nowik et Thalineau, 2010). Le choix de changer de logement est fortement contraint et limité pour les ménages dont le patrimoine immobilier est peu valorisé sur les marchés. Dans ces cas-là, le déménagement peut être plus risqué et les coûts induits, tels que les frais de mutation, d'agence, de notaires, etc., très dissuasifs.

Le principe d'une mobilité résidentielle est indissociable de la question patrimoniale. Dans une société de propriétaires vieillissants, l'ampleur du patrimoine détenu par les retraités attire l'attention des économistes et décideurs politiques en prise avec les réformes portant sur les retraites, le financement de la dépendance. La dimension non productive d'activités et de revenus du patrimoine immobilier des seniors préoccupe de nombreux observateurs. Certains auteurs font l'hypothèse que le patrimoine immobilier pourrait contribuer au financement de la dépendance, compléter une pension de retraite, mieux participer aux besoins des générations plus jeunes, etc. Ainsi, les propriétaires vieillissants « pourraient rendre liquide ou mobiliser leur patrimoine immobilier pour financer les besoins d'une durée de retraite de plus en plus longue » (Masson, 2015)¹. Les débats portent aussi sur le sous-peuplement des logements occupés par les propriétaires vieillissants dans un marché du logement sous tension dans certaines agglomérations et métropoles urbaines.

Finalement, la transmission du patrimoine immobilier, liquéfié ou pas, inter-vivo ou par héritage, ne touche pas seulement les familles mais plus largement la fiscalité et l'organisation des transferts intergénérationnels au sein de la société. La transmission du patrimoine aux enfants et aux petits-enfants, qui a pu être une motivation pour les générations antérieures, se pose peut-être différemment pour les jeunes et futurs retraités des générations actuelles. Les parents, propriétaires vieillissants, associent-ils leurs enfants aux réflexions qui sont les leurs concernant l'avenir, pour leur logement, dans ce logement ou ailleurs ? Prennent-ils en compte la situation économique et résidentielle de leurs propres enfants ?

Objet de la post-enquête

La recherche prend sa source dans un appel à projets lancé par l'Insee le 21 mai 2013 pour la réalisation de post-enquêtes qualitatives à l'issue de l'Enquête Nationale Logement 2013 (ENL 2013). Le dossier de candidature déposé et intitulé « Qualité et conditions de logement des propriétaires retraités à revenus modestes » a suivi le processus de sélection qui s'est déroulé jusqu'à la fin de l'année 2014, c'est-à-dire jusqu'à la mise à disposition des fiches adresses requises pour réaliser une trentaine d'entretiens semi-directifs en Île-de-France et dans le Nord - Pas-de-Calais.

L'objet de la recherche est de mieux comprendre ce qui se joue dans le rapport au logement pour les propriétaires vieillissants, avec une attention particulière portée aux ménages modestes. Les entretiens de la post-enquête s'intéressent à l'état et la qualité du logement à partir des thématiques suivantes : l'entretien du logement ; la mobilité résidentielle ; l'environnement ; l'héritage et la transmission du patrimoine immobilier ; l'identification des logements mal adaptés au vieillissement ; l'observation des conditions de logement compte tenu des besoins du résident pour la réalisation des activités de la vie quotidienne (se laver,

¹ La Chaire « Transitions démographiques, Transitions économiques » est particulièrement intéressée par cette thématique. Voir : mars 2017, <http://tdte.fr/event/comment-liquefier-le-patrimoine-immobilier-des-seniors> ; mars 2018, <http://tdte.fr/event/repenser-la-propriete-immobiliere-selon-les-ages-de-la-vie> ; décembre 2018, <http://tdte.fr/event/liquefaction-du-patrimoine-immobilier-queles-retombees-sur-l-economie>

s'habiller, manger, circuler entre les pièces, entrer et sortir...) ; la connaissance/l'existence d'une demande d'aide pour améliorer l'habitat².

Le champ de l'étude couvre les propriétaires de 55 ans à 74 ans, indépendamment de leur statut vis-à-vis de l'activité professionnelle, retraités ou non. L'intégration des actifs proches de la retraite permet d'examiner comment le rapport à l'habitat et au logement peut changer au fil du temps, notamment avec la raréfaction des ressources autour du passage à la retraite et pendant la retraite. En effet, pour certains propriétaires la période de la fin de carrière est marquée par des situations d'activité variable, comprenant des personnes toujours en activité, travailleurs à bas salaires, chômeurs, invalides ou en longue maladie mais également préretraités (Minni, 2015). Pendant la phase de retraite, plus on s'éloigne de la période de fin d'activité, plus l'écart de revenus entre les jeunes retraités et les anciens peut devenir important, à la fois pour des questions liées à la revalorisation des retraites et à la progression des pensions au fil des générations (Hourriez, 2015). Enfin, il faut également considérer les situations dans lesquelles la réduction du niveau de vie peut être plus « récente », pour des raisons de santé, de séparation, divorce ou veuvage. Les femmes qui connaissent des parcours professionnels souvent moins linéaires que celui des hommes, doivent attendre plus longtemps que les hommes pour faire valoir leurs droits à la retraite, pour une retraite plus faible de surcroît (Bonnet et Hourriez, 2012).

Le contexte socio-politique est important pour l'analyse des trajectoires résidentielles. L'accession à la propriété a été favorisée par les effets de l'État-Providence qui structure l'horizon de la retraite comme une étape clairement identifiée des parcours de vie (Kohli, 1986) et autour de laquelle se construit un projet de vie. La génération ayant participé à la post-enquête logement a profité de l'élévation des niveaux de vie et de l'amélioration des conditions de logement avec le renouvellement du parc de logements neufs destinés à la propriété, la diffusion de l'emprunt et l'inflation qui en facilite le remboursement. Ce contexte favorable à l'accession à la propriété a contribué à la constitution d'un capital logement permettant de se projeter dans le temps de la retraite, un temps qui doit ouvrir, plus ou moins rapidement, sur une période libérée des contraintes professionnelles, familiales et économiques.

Actuellement, la retraite ou l'approche de la retraite est vécue dans un marché du logement particulièrement tendu dans les zones de forte densité urbaine, notamment en Île-de-France où le prix de l'immobilier est élevé. A de nombreux égards, la qualité de vie en milieu urbain se dégrade avec des conséquences sur la qualité de l'air, le manque d'espace, les problèmes de sécurité, etc. tandis que les zones péri-urbaines et rurales connaissent une pénurie de transports en commun. Les propriétaires vieillissants ne sont pas tous confrontés aux mêmes enjeux.

On sait que « les retraités à faibles ressources habitent essentiellement en maison individuelle (68 %) » (Briant et Pirus, 2010), mais on sait aussi que certains propriétaires plus ou moins âgés habitent des immeubles en copropriété (Bosvieux, 2010). Or, depuis quelques années, on observe que les conditions de logement de certaines copropriétés deviennent difficiles pour leurs occupants qui se retrouvent captifs d'une situation non choisie. Un rapport de la Fondation Abbé-Pierre note que « nombreux sont ainsi les propriétaires, dont nous avons souligné qu'ils étaient souvent modestes, notamment dans les fractions du parc construites avant 1974, qui peuvent se retrouver en grande difficulté dans des copropriétés vieillissantes et dégradées » (Fondation Abbé-Pierre, 2014, p.72). Il s'agit donc d'observer aussi les conséquences de la copropriété en termes d'entretien, d'aménagement et de rénovation.

² Voir le guide d'entretien reproduit en annexe.

Avant de rendre compte des principaux enseignements de cette recherche, construits sur la base des témoignages des propriétaires rencontrés en entretiens, voyons d'abord les différentes étapes de la post-enquête, l'organisation du terrain et la collecte des entretiens.

Méthodologie

L'échantillon de la post-enquête, extrait des régions d'Île-de-France et du Nord – Pas-de-Calais de l'enquête ENL 2013, a sélectionné des répondants (ou leur conjoint) âgés de 55 à 74 ans au moment de l'enquête, propriétaires de leur résidence principale et dont le revenu disponible par tête dans le ménage n'excède pas 1 250 euros par mois.

Selon ces critères, l'Insee a fourni 80 fiches-adresses, 40 en Île-de-France et 40 dans le Nord - Pas-de-Calais. Le terrain s'est déroulé entre mars 2015 et mai 2016 : 30 entretiens ont été réalisés au domicile personnel des répondants, 16 en Île-de-France et 14 dans le Nord – Pas-de-Calais.

Les entretiens menés à la suite d'une première enquête quantitative présentent l'avantage de s'adresser à des personnes déjà sensibilisées au principe de l'enquête. L'organisation de la collecte repose sur chaque chercheur-enquêteur en charge d'une fiche adresse avec l'envoi de la lettre-avis³, l'établissement du contact, la conduite de l'entretien et la rédaction d'une fiche de synthèse à l'issue de l'entretien. Avant tout contact avec l'enquêté(e), au-delà des données figurant sur la fiche adresse, on dispose également des variables ENL 2013 sélectionnées dans le dossier de candidature et transmises par l'Insee ; ces données offrent un premier aperçu de la composition du ménage et, pour chacun de ses membres, le lien de parenté avec le répondant, son âge, son état matrimonial, son statut d'activité, son âge en fin de scolarité, son niveau de diplôme et sa profession⁴.

Les 30 entretiens nous ont conduits à rencontrer 45 personnes : 15 entretiens ont été réalisés en couple avec les deux conjoints ; 15 entretiens ont été menés avec une seule personne, que celle-ci vive seule ou avec d'autres personnes dans le ménage. Chaque entretien devant être enregistré et retranscrit intégralement, la durée moyenne des enregistrements est de 54 mn.

Le matériel d'analyse se compose, pour tous les ménages rencontrés, des caractéristiques disponibles sur les fiches-adresses, des données individuelles préalablement fournies par l'Insee, d'une fiche de synthèse rédigée à l'issue de chaque entretien⁵ et de la transcription intégrale pour 26 enregistrements complets, deux personnes ont refusé d'être enregistrées et deux enregistrements ont été perdus.

Plan

Les principaux résultats de la recherche sont structurés en trois parties. La première partie retrace le contexte de l'accession à la propriété dans les années soixante-dix et quatre-vingt pour les générations concernées par la post-enquête, puis les trajectoires individuelles à travers l'expérience des propriétaires vieillissants rencontrés. La deuxième partie dessine le cadre de vie des propriétaires, d'abord en mobilisant les données de l'ENL 2013 pour tous les propriétaires de 55 ans ou plus, pour les confronter ensuite aux appréciations

³ Voir en annexe la Lettre avis adressée aux enquêtés.

⁴ Voir en annexe le Tableau A. Post-enquête 2015 : caractéristiques individuelles connues dans l'enquête ENL 2013 pour chacun des membres des 30 ménages.

⁵ Voir en annexe Tableau A. Post enquête 2015 : caractéristiques des 30 ménages connues au moment de l'entretien (répondants à l'entretien, âge, composition du ménage, parcours d'accession à la propriété, statut d'activité et profession des hommes et des femmes, répondant et conjoint du répondant).

personnelles recueillies en entretien sur le cadre de vie et les investissements réalisés pour maintenir leur capital (entretien, aménagement, adaptation). Enfin, face à la retraite, des questions centrales sont abordées dans la dernière partie consacrée aux stratégies résidentielles et à la transmission ; deux questions traitées à partir de deux dynamiques : la projection de soi dans un logement et la projection du bien dans l'avenir.

1. LES DYNAMIQUES D'ACCESSION A LA PROPRIETE : CONTEXTE ET TRAJECTOIRES

1.1. Tendances et dispositifs financiers liés à l'accession à la propriété

Une réflexion sur le logement « ordinaire » adapté au vieillissement suppose une connaissance approfondie du cadre de vie des ménages, qui sont de plus en plus souvent propriétaires de leur résidence principale. En effet, pendant la deuxième partie du 20^{ème} siècle, la croissance économique des Trente glorieuses a ouvert au plus grand nombre l'accès à la propriété privée du logement, une ambition sociale qui reste largement partagée (Denèfle, 2016 ; Frouard, 2012). Pendant cette période, comme le remarque Laferrère (2007), « les ménages dont les choix étaient contraints en début de cycle de vie, ont vu la gamme des choix possibles s'élargir considérablement... et l'arrivée des premières générations du baby-boom a coïncidé avec un fort avantage à la propriété occupante » (Laferrère, 2017b, p. 151). Ainsi, les taux de propriétaires sont passés de 35 % en 1954 (Frouard, 2012) à 58 % en 2013 (Arnault *et al.*, 2015).

En revanche, cette diffusion de la propriété ne s'est pas faite de manière linéaire. Au cours des années 1950-1963, la forte croissance de la production de logements neufs, notamment destinés à la propriété, a permis à de nombreux cadres supérieurs et moyens de devenir propriétaires (Bonvalet et Ogg, 2009). Dans les années soixante et jusqu'au milieu des années soixante-dix, ce sont les classes populaires, les ouvriers, qui ont pu accéder à la propriété. Le dispositif de l'épargne-logement, créé par la loi du 10 juillet 1965, a en effet facilité l'accession à la propriété des ménages modestes. Parallèlement, les organismes d'HLM ont également participé à favoriser l'accession à la propriété, à travers la première loi facilitant la vente de logements HLM à leurs habitants, adoptée en 1965 (Fondation de France, 2008). Tout au long des années soixante, les prêts du Crédit Foncier de France ont continué à se développer, à un rythme supérieur à 100 000 unités par an jusqu'en 1972, finançant surtout l'urbanisation diffuse de l'habitat pavillonnaire.

À partir des chocs pétroliers de 1973 et 1974, le contexte économique impose des contraintes budgétaires à l'État avec des conséquences sur les aides à la propriété. L'accession à la propriété est devenue plus complexe et, pourtant, la construction de maisons individuelles s'est maintenue et s'est même accrue au cours des années quatre-vingt. La loi du 3 janvier 1977 qui a réformé l'aide au logement « a institué le prêt d'accession à la propriété (PAP), afin de financer la construction neuve et l'acquisition de logements anciens en vue de leur réhabilitation, sous condition de travaux et au profit de ménages dont les ressources étaient inférieures à des plafonds fixés selon la situation familiale et le lieu d'implantation du logement » (Cour des comptes, 2016, p. 17). Ce dispositif a réduit la charge d'emprunt des ménages et contribué à l'augmentation du nombre de propriétaires pendant les années quatre-vingt⁶. Comme le souligne l'Anil : « la volonté d'encourager l'accession à la propriété constitue l'un des aspects majeurs de la réforme du financement du logement... les nouveaux financements connaissent auprès du public un succès indéniable, succès favorisé par un appareil de production diversifié et dynamique... » (Anil, 1979, p. 1). Entre 1977 et 1995, « environ 1,5 million de ménages ont pu accéder à la

⁶ A noter également, l'introduction en 1977 de l'Aide personnalisée au logement (APL) qui « est devenue la principale forme d'aide au revenu des ménages emprunteurs » (Cours des comptes, 2016, p. 7).

propriété grâce à un prêt PAP⁷ » (Madore, 2005, p. 5)⁸. Cependant, le PAP a eu un succès limité dans la durée, Driant (2012) observe à ce propos que le nombre de PAP octroyés entre 1982 à 1990 a été divisé par 3,3, passant de 126 000 à 38 000 unités. Le taux d'inflation élevé pendant la période et des taux réels négatifs expliquent cette réduction sévère.

En 1995, le Prêt à taux zéro (PTZ) remplace le PAP⁹ : il vise à aider les personnes aux revenus modestes à devenir propriétaires, pour la première fois, de leur résidence principale. Le PTZ est une avance remboursable sans intérêt, offrant un avantage financier supérieur à celui du PAP et des règles d'éligibilité plus souples : les plafonds de ressources permettent à plus de 86 % de la population d'en bénéficier (Anil, 2002). L'introduction du PTZ avait aussi pour mission de relancer la construction de logements neufs dans un marché déprimé. Mais comme le note le site web du Sénat, « ce dispositif a vu son efficacité s'éroder au fil des années. Les ménages disposant de ressources modestes qui souhaitaient réaliser une première acquisition en centre-ville, où l'offre de logements neufs est limitée, n'avaient quasiment plus recours à cette aide » (<https://www.senat.fr/rap/105-099-21-1/105-099-21-130.html>). En 2005, le prêt à taux zéro est l'objet d'une réforme importante, l'objectif étant de rendre le dispositif « plus social » et de l'étendre à l'habitat ancien.

Avec le retournement de la conjoncture économique après 1975 et des taux d'emprunts élevés, notamment au début des années quatre-vingt, le climat est devenu moins propice à l'accession à la propriété. Pour autant, la propriété du logement a continué de progresser : en 1973, 51 % des ménages dont la personne de référence est âgée de 55 à 59 ans sont propriétaires de leur résidence principale ; en 2002, ils sont 69 % (Graphique 1). Après une période de relative stabilité des prix de l'immobilier pendant les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix, ceux-ci ont ensuite fortement augmenté jusqu'à la crise économique de 2008. Pourtant, la crise n'a que temporairement affecté le secteur immobilier qui a repris sa progression de façon soutenue et continue.

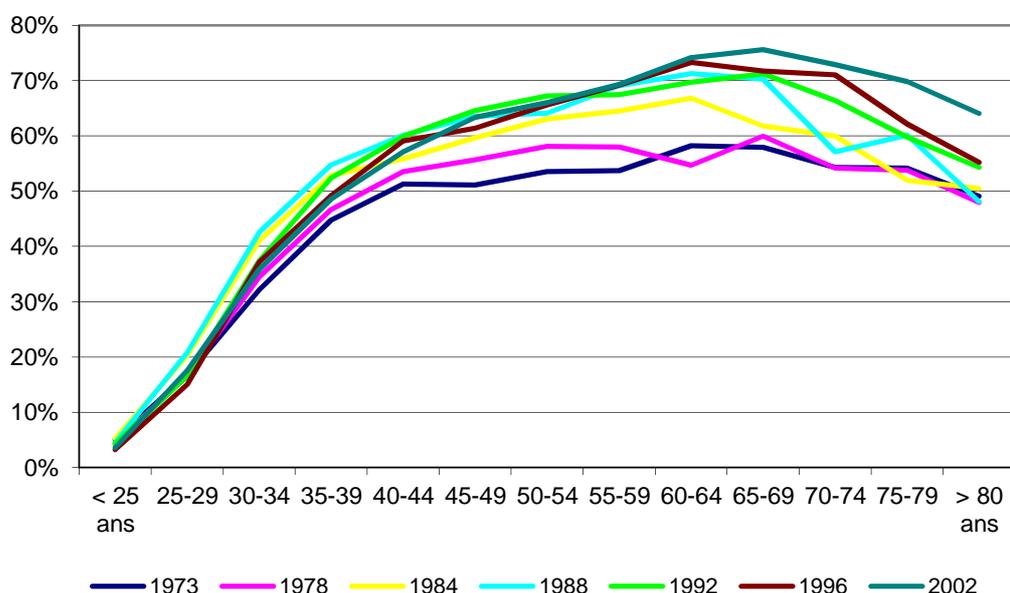
Fin 2013, 74 % des ménages de 65 ans et plus sont propriétaires de leur résidence principale en France métropolitaine (Pouliquen et Pontie, 2016) ; en 2006, ils étaient 72 % (Arnault et Pontie, 2015). L'observation des données entre 2002 et 2013 laisse apparaître une évolution significative dans la proportion des ménages propriétaires vieillissants : jusqu'aux alentours de 70 ans, la propriété du logement est plus élevée en 2002 par rapport à 2013 mais au-delà, la tendance s'inverse et les propriétaires sont beaucoup plus nombreux aux âges élevés en 2013 par rapport à 2002. (Graphique 2).

⁷ Les prêts aidés à l'accession à la propriété.

⁸ « Malgré la forte hausse des taux d'intérêt [depuis la législation mise en place en 1977 autorisant les montants de prêts plus élevés], réels et nominaux, l'accession à la propriété se poursuit en grande partie grâce aux aides de l'État » (Taffin, 1987, p. 5).

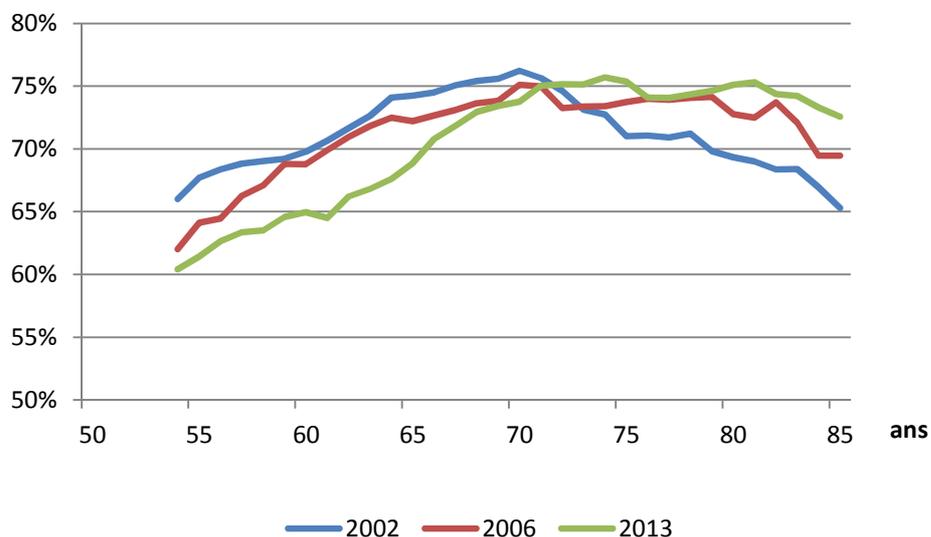
⁹ Accompagnant obligatoirement un prêt bancaire dit prêt principal, le prêt à taux zéro est très souvent pris en compte comme apport personnel par les banques.

Graphique 1. Proportion de ménages propriétaires dans les enquêtes logement de 1973 à 2002 selon l'âge de la personne de référence



Source : Minodier et Rieg, 2007, p.95.

Graphique 2. Proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale dans les enquêtes logement de 2002, 2006 et 2013 selon l'âge de la personne de référence



Source : Enquêtes logement 2002, 2006, 2013, Insee. Analyse des auteurs.

1.2. Les logiques sociales de l'accèsion à la propriété

L'accèsion à la propriété est étudiée de longue date par différentes disciplines (sociologie, économie, démographie) qui reconnaissent le caractère pluridimensionnel du processus d'acquisition d'un logement intégrant les logiques familiale, économique et professionnelle (Anil, 1979 ; Ascher, 1995 ; Bonvalet et Gotman, 1993 ; Fijalkow, 2011).

Dès les années cinquante, les études sur la mobilité résidentielle ont identifié la place centrale de la famille. Chombart de Lauwe (1959), par exemple, constate qu'« étudier les transformations de l'habitat et du logement, c'est étudier les transformations de la société et la transformation de la famille », reconnaissant ainsi l'augmentation de la famille nucléaire et son indépendance dans l'espace (Chombart de Lauwe, 1959, cité dans Bonvalet, 1997, p. 26). Considérée comme un facteur de sécurisation, l'accession à la propriété est devenue un désir fort des jeunes couples en lien avec la naissance des enfants. Selon Bertaux-Wiame et Gotman (1993), la primauté de la famille dans la décision de devenir propriétaire peut même dépasser les facteurs économiques : « n'oublions pas que plus que les raisons économiques, c'est l'absence de projet familial qui fait obstacle au projet d'accession ». Pour Bonvalet (1993), la logique familiale est la clé de l'accession à la propriété : « véritable 'affaire de famille', l'accès au logement est au centre des stratégies familiales, et mobilise différents moyens : héritage, donation, aide financière ou matérielle, caution, utilisation du réseau des relations... » (Bonvalet 1993, p. 19). Le premier enseignement de ces études conduites autour de l'accession à la propriété est que cette dernière est fortement associée au cycle familial des ménages en lien avec les évolutions de la structure familiale.

L'approche économique de l'accession à la propriété témoigne des avantages liés au statut de propriétaire, dans la mesure où la propriété protège du risque d'augmentation du loyer ou d'éviction du logement (Gobillon et Laferrère, 2006). De plus, le taux d'effort¹⁰ pour se loger est plus élevé pour les locataires du secteur libre que pour les propriétaires (Godefroy, 2018). Comme nous l'avons vu, cette logique économique de devenir propriétaire a été soutenue au cours des années soixante et soixante-dix par les aides de l'État. Mais si les aides répondaient au désir des locataires de devenir propriétaires, celles-ci ont aussi alimenté l'idée qu'il faut devenir dès que possible propriétaire de son logement pour acquérir du capital et, ainsi, pouvoir bénéficier de l'augmentation du prix de l'immobilier. En conséquence, le logement représente près de 60 % du patrimoine des ménages (Schaff, 2011) et l'acquisition de ce patrimoine est un souhait partagé par la plupart des ménages. Les travaux antérieurs sur les trajectoires résidentielles indiquent que les raisons financières sont souvent citées comme des raisons-clefs dans le choix de devenir propriétaire. Selon Bonvalet et Ogg, « l'individu examine les avantages et inconvénients des différentes possibilités qui s'offrent à lui et choisit celle qui lui est la plus favorable en termes économiques. L'individu ou le ménage, en fonction de ses revenus, va donc effectuer des arbitrages à chaque déménagement : vivre en centre-ville ou à la périphérie, acquérir son logement ou rester locataire, habiter un appartement ou une maison » (Bonvalet et Ogg, 2009, p. 90-91).

Il faut également considérer que ces opportunités sont étroitement associées au parcours professionnel, aux évolutions de carrière et/ou du lieu de travail. En début de carrière, l'entrée dans la vie professionnelle par un travail sécurisé peut être le moment pour certains d'emprunter et de devenir propriétaire. Cette logique coïncide avec la logique économique si l'on considère que l'évolution de carrière accompagne l'ascension sociale. En résumé, un autre enseignement est que l'accès à la propriété s'apparente à un phénomène de capitalisation, surtout renforcé quand les prix des marchés de l'immobilier sont en augmentation. Pour les ménages concernés, l'accès à la propriété constitue un vecteur d'ascension sociale et procure un sentiment de sécurisation pour l'avenir, notamment pour la retraite.

¹⁰ Le taux d'effort des ménages pour se loger est un indicateur d'accessibilité au logement qui mesure le poids des dépenses de logement dans le revenu des ménages (Godefroy, 2018).

1.3. Devenir propriétaire au fil du temps

1.3.1. Comment devient-on propriétaire ? Expériences individuelles¹¹

Comme nous l'avons souligné précédemment, les événements familiaux et professionnels s'avèrent fondamentaux dans les parcours d'acquisition. Toutefois, ils jouent différemment selon que le parcours résidentiel progresse de la location à la propriété ou qu'il s'ancre dès le départ dans le statut de propriétaire.

Lorsque les parcours progressent du statut de locataire vers celui de propriétaire, ils se donnent à voir comme « l'aboutissement de la carrière résidentielle » (Bonvalet, Ogg, 2009, p. 224) – cette ambition se concrétisant à partir de différents déclencheurs de la vie professionnelle et familiale.

Tout d'abord, du côté de la trajectoire familiale, on peut noter un enjeu de stabilisation familiale qui est fortement symbolisée par l'arrivée du premier enfant. Il s'agit alors, comme le souligne M. Coulier (58 ans, ancien magasinier de la Poste) de « se poser », après avoir « beaucoup vadrouillé » avec son épouse, dans un domicile qui permette d'accueillir l'ensemble de la famille. Un autre moment charnière de la trajectoire familiale est porté par la scolarisation des enfants dont un des moments stratégiques est, comme l'ont repéré les travaux autour de la ségrégation scolaire (Van Zanten, 2000), l'entrée dans le secondaire. Elle conduit à entreprendre une mobilité résidentielle d'une part, pour devenir propriétaire et, d'autre part, pour garantir aux enfants la meilleure scolarité possible. C'est ainsi que Mme Lechat (63 ans, ancienne enseignante de maternelle), locataire du parc social en banlieue parisienne, décide de déménager et en même temps de devenir propriétaire, pour assurer un avenir à sa fille : « *le quartier devenait un petit peu plus difficile pour y vivre, ma fille était en scolarité, je ne voulais pas qu'elle aille au collège sur cette commune-là* ». Pour d'autres, comme le couple Labrouste (ancien secrétaire général d'une entreprise industrielle ; ancienne assistante de direction) résidant en province, la mobilité s'amorce au moment de l'arrivée de leurs filles au collège avec un emménagement dans la capitale : « *Quand on a vu comment se passait la scolarisation dans ces contrées, on a eu peur pour leur évolution et puis pour nous aussi et on s'est remis en question (...). On a fait les bagages* ».

Du côté de la vie professionnelle, les mobilités résidentielles sont portées par des mutations qui imposent de déménager pour se rapprocher du nouveau lieu de travail comme l'explique M. Leroux (ingénieur de l'industrie pharmaceutique en préretraite) : « *je n'ai pas choisi la région parisienne (...) non, non, ce n'est pas moi qui ai choisi la mutation. On m'a dit : 'tu vas là-bas'* », ou alors, ces mobilités sont travaillées par la volonté de s'éloigner d'un univers de travail envahissant. C'est ce qu'illustre l'expérience de la famille Hoche (60 ans, ancien coiffeur en invalidité) où les déclencheurs professionnels se lient aux déclencheurs familiaux : « *Parce qu'à l'époque, je travaillais, j'avais un salon de coiffure à Béthune, j'habitais l'appartement au-dessus, la propriétaire ne voulait pas que j'agrandisse et ne pas faire de travaux, l'appartement était devenu trop petit avec les enfants et ma femme voulait aussi être tranquille, les coups de téléphone le dimanche ou le matin très tôt pour prendre les rendez-vous, ça commençait à la saouler un petit peu* ».

Toutefois, ces événements familiaux et professionnels deviennent véritablement les déclencheurs du passage du statut de locataire vers celui de propriétaire quand ils s'accompagnent d'une situation financière propice à l'engagement dans un emprunt de longue durée (accumulation d'un capital financier comme apport personnel, héritage pour faire face à des emprunts importants mettant aussi parfois en difficulté certains enquêtés). C'est ce que rapporte, par exemple, M. Leroux : « *À l'époque, pour pouvoir acheter, il fallait*

¹¹ Les données relatives aux 30 ménages répondants sont présentées en Annexe.

avoir un apport personnel important, donc il m'a fallu un peu de temps pour faire des économies parce qu'au départ je n'avais rien, je n'avais pas de biens de famille, des choses comme ça. Donc, j'ai fait des économies et puis quand j'ai eu assez d'économies pour pouvoir emprunter, donc, ça coïncidait avec cette mutation professionnelle, donc on a décidé avec mon épouse d'acheter ».

Lorsque les trajectoires s'ancrent dès le départ dans le statut de propriétaire, trois logiques se dessinent. Dans certains cas, on observe une trajectoire marquée par les facilités de l'héritage qui constitue un capital de départ à partir duquel l'achat d'autres biens est rendu possible. Le couple Durie (ouvrier dans une société de camping-car ; conjointe en arrêt de travail de longue durée), par exemple, hérite de la maison dans laquelle monsieur a grandi, dont la vente leur permettra d'acheter sans faire d'emprunt une maison où ils vivront pendant 16 ans, jusqu'au départ de leurs enfants. Ils achèteront ensuite leur maison actuelle, plus petite, pour anticiper « l'entrée en âge ». Dans d'autres cas, les enquêtés dessinent de véritables parcours d'acquisition, au fil du temps, rendus possible par le fruit de leur activité professionnelle. Ces parcours résidentiels sont effectués en lien avec les évolutions de la structure familiale (arrivée/départ des enfants) grâce au capital accumulé au fil des achats successifs.

Dans ces deux cas, les trajectoires résidentielles sont marquées par un double processus d'acquisition/capitalisation, ce qui n'est pas tout à fait le cas de la troisième logique. Celle-ci consiste à vivre dans la maison familiale dont on hérite et qu'on rachète. Ici, il n'y a pas de logique d'acquisition d'un bien, il n'y a pas de déclencheur c'est-à-dire qu'on ne réfléchit pas vraiment au lieu de vie, ça se fait dans la continuité, sans anticipation, comme l'illustrent assez clairement les propos de M. Jansterre (60 ans, ancien chef d'entreprise familiale) : « *je ne sais pas comment ça s'est fait, un peu comme ça, eux [frères et sœurs] sont partis, moi j'étais pratiquement le dernier. Donc ils sont tous partis de leur côté et il ne restait plus que moi, ça s'est fait comme ça, il n'y avait pas d'autre personne dessus qui était intéressée par la maison* ». Dans cette dernière logique, le processus de capitalisation implique la réalisation, au fil du temps, au gré des besoins et des circonstances (notamment des possibilités financières) de conduire toute une série de travaux qui peuvent aller de la transformation du bâti jusqu'aux travaux de confort et d'entretien.

Les voies d'accès à la propriété sont donc plurielles, mais sont marquées par un réel attachement à ce statut qui fait sens et qui présente, pour nos enquêtés, de réels avantages.

1.3.2. Être propriétaire, anticiper la retraite et capitaliser face à un avenir incertain

À travers le processus d'acquisition du logement, les enquêtés rendent compte de l'importance de ce bien, comme un capital porteur de sécurité pour l'avenir. Cette sécurité prend deux formes : matérielle et financière.

Tout d'abord, les entretiens donnent à voir l'attachement matériel à la maison qui incarne la sécurité du chez-soi à la fois dans la vie quotidienne, au jour le jour, mais aussi dans la perspective de la vie à venir. Un bien sur lequel on peut toujours compter, à la différence du statut de locataire, ce que ne manque pas de souligner Mme Lechat en comparaison avec son amie locataire : « *au moins j'ai mon toit sur la tête, donc je suis tranquille, je ne vois que des avantages à être propriétaire. Quand bien même l'appartement chuterait et tout, à la limite, je m'en fous, je ne le vends pas et puis voilà. Donc, j'ai toujours mon toit sur la tête* ». L'importance d'avoir un « chez-soi » sur lequel on peut toujours compter par le statut de propriétaire est aussi très fort dans le discours de Mme Jourdain (peintre intermittente), dont la vie professionnelle a été marquée par des périodes de chômage et d'interruption d'activité ce qui ne l'autorise pas, au moment de l'entretien, à se projeter dans la retraite. Sans être propriétaire, souligne-t-elle, elle n'aurait pas pu avoir cette vie professionnelle faite de moments d'intermittence : « *je n'aurais pas été propriétaire, je n'aurais pas pu organiser ma vie comme ça, parce qu'il m'aurait fallu un salaire plus conséquent avec tous les mois un loyer à payer, je n'aurais pas pu être aussi libre et, pour moi, c'est ma vie, c'est la liberté de*

pouvoir partir, voilà ! Ça a beaucoup influencé ma vie de façon bien dans la vie, mais on prend des risques parfois, en ayant pas une vie régulière parce que je n'ai pas de problèmes, je reviens quand je veux ici, je suis chez moi ».

Par ailleurs, ce logement est porteur d'une sécurité financière qui se traduit de différentes manières. En premier lieu, les discours convergent vers l'intérêt du statut de propriétaire qui permet « *d'arrêter de payer un loyer à fond perdu* » pour reprendre l'expression de M. Dujardin (ancien infirmier), une logique qui participe du processus de capitalisation et de l'anticipation de la retraite. M. Moseclin (65 ans, ancien ouvrier) souligne de ce point de vue un trait fondamental propre au statut de propriétaire : « *on a l'impression qu'il y a de l'argent qui part dans la nature, là, on sait qu'il y a un capital qui restera* ». De la même manière, Mme Lola (ancienne fleuriste, en recherche d'activité) souligne « *c'est qu'on ne paie pas dans le vide, si un jour j'ai envie de le vendre, je peux le vendre, que si je suis locataire, je ne peux pas* ». Dans cette perspective anticipatrice, l'accession à la propriété est également portée par l'horizon de la retraite pensé comme un temps marqué par une baisse des revenus. L'enjeu est de solder les crédits au moment du passage à la retraite, comme l'explique Mme Lechat « *je me suis aperçue qu'avec le crédit ça faisait un petit peu plus cher que le loyer que j'avais avant, mais pas énormément. Et surtout, je me suis dit que pour l'avenir ce serait un bon placement, parce que je n'ai pas de retraite complémentaire et je me disais que de ne pas payer de loyer ce serait bien, donc c'est ce que j'ai fait. Je me suis arrangée pour rembourser mon appartement avant de partir en retraite* ». Cette baisse des revenus apparaît souvent compensée par un transfert des postes de dépense en raison du départ des enfants du domicile familial, mais l'enjeu de solder le prêt immobilier au moment de la retraite apparaît d'autant plus crucial que la situation sociale des enquêtés est précaire, comme en témoigne M. Dupont (58 ans, ancien ouvrier en invalidité) : « *faut payer la taxe foncière et habitation, s'il fallait payer encore un loyer, avec ce que l'on gagne, je ne pourrais pas. C'est 700 à 800 € à donner, pour moi, c'est un avantage d'être propriétaire ici* ».

À l'heure où les enquêtés rencontrés se situent au seuil de la retraite ou sont retraités, le logement constitue un véritable capital porteur de sécurité face à un avenir incertain du fait des impondérables de l'avancée en âge : « *c'est un capital qui est là, c'est toujours pareil, on se projette quand même de l'autre côté, si on devait être placé en maison de retraite, on sait qu'il y a quelque chose pour financer* » explique M. Moseclin (65 ans, ancien ouvrier). C'est donc un bien qu'on peut revendre si jamais il fallait faire face à une situation inattendue ou aux épreuves du grand âge (Caradec, 2001). D'où la nécessité de l'entretenir, ce qui active tout un ensemble de discours sur l'entretien du logement et les travaux effectués, l'enjeu étant que le capital ne perde pas de sa valeur, dans l'éventualité d'une vente¹². Cela implique et parfois, impose, de remettre en conformité l'électricité, d'entreprendre des travaux d'isolation (double vitrage des fenêtres, isolation par l'extérieur, de la toiture, etc.). Ces travaux visent à répondre aux attentes sociales en place dans le champ de l'immobilier. Le discours de M. Coulier (58 ans, ancien magasinier de la Poste) est de ce point de vue emblématique : « *Il y a encore beaucoup de choses à revoir, on essaie d'améliorer, de rénover (...) à l'époque, on n'était pas concernés, mais maintenant qu'on y est, c'est de la plaque en fibrociment avec de l'amiante, on doit tout enlever pour remettre une toiture entre guillemets aux normes* ».

Ce rapport au logement comme un capital à entretenir constitue un résultat de cette recherche étroitement lié à la population observée. Là où les générations plus anciennes se positionnaient dans un rapport plus affectif à ce qui constitue un « bien familial », attachées à transmettre un « après-soi social » (Serfaty-Garzon, 2013), cette génération de Baby-Boomers présente un rapport au logement beaucoup plus matérialiste et envisage bien plus

¹² Cette préoccupation d'entretenir son bien s'avère parfois difficile dans certaines copropriétés dont le mauvais fonctionnement du syndic ne permet pas la réalisation de travaux nécessaires au maintien du capital.

volontiers de s'en défaire. Cependant, cette analyse doit être nuancée par l'existence au sein de notre population de projets de construction de véritables maisons familiales, qu'il faut tout autant entretenir pour mieux les transmettre. Comme nous le verrons par la suite, si le logement reste un capital à entretenir, les charges d'entretien peuvent poser de vraies difficultés pour les propriétaires disposant de revenus modestes.

En bref

La post-enquête qualitative « Qualité et conditions de logement des propriétaires retraités à revenus modestes » qui s'est déroulée entre mars 2015 et mai 2016 avait pour l'objectif de mieux comprendre ce qui se joue dans le rapport au logement pour les propriétaires vieillissants, avec une attention particulière portée aux ménages modestes. Cette enquête est complétée par une analyse de l'état des lieux général du cadre de vie et des conditions de logement perçu par les ménages propriétaires de 55 ans ou plus à partir des données de l'Enquête Logement 2013.

Les propriétaires âgés de 55 à 74 ans en 2013 ont commencé leur trajectoire résidentielle dans une période marquée par des dispositifs favorables à l'accession à la propriété. Intégrant les logiques familiale, économique et professionnelle, ils témoignent d'un fort désir d'accession à la propriété pendant leur vie adulte. Cependant, face à l'allongement du temps de la retraite, la question de l'entretien du logement et son adaptation éventuelle aux restrictions d'activités est centrale pour les propriétaires vieillissants. La mobilité résidentielle est aussi une préoccupation pour certains propriétaires.

Globalement, les personnes interviewées ont pu se constituer un capital qui résulte de l'augmentation de la valeur du marché immobilier, tout en échappant aux cycles de forte augmentation puis de décroissance des prix immobiliers que certains pays, comme les États-Unis ou le Royaume-Uni, ont pu connaître. Dès lors qu'ils sont libérés de leurs remboursements d'emprunts, les jeunes retraités disposent d'un patrimoine, même si sa valeur reste modeste. Être propriétaire au moment de la retraite représente la sécurité chez-soi, au jour le jour et dans la perspective du vieillissement et les incertitudes qui l'accompagnent.

2. LES CADRES DE VIE DES PROPRIETAIRES VIEILLISSANTS

Face à l'enjeu, notamment financier que représente l'augmentation présumée du nombre de personnes âgées susceptibles de connaître des situations de dépendance liées à l'avancée en âge, de nombreuses voix s'élèvent pour défendre l'idée que l'accumulation patrimoniale représenterait une protection pour ses vieux jours. En particulier, la propriété du logement serait une assurance qui permettrait de faire face à la baisse inévitable des pensions, en complétant les ressources perçues à la retraite (Gotman, 2010 ; Masson, 2015). Elle est alors conçue comme un capital, élaboré au fil des parcours de vie en vue de ses vieux jours, soit comme un lieu de vie adaptable aux difficultés engendrées par le vieillissement, soit comme un support financier pour entamer une mobilité résidentielle. Car, si la volonté de vieillir à domicile est une aspiration quasi unanime, celle de vieillir sur place quoi qu'il arrive n'est pas partagée par tous (Hillcoat et Ogg, 2014), tout comme vieillir chez soi ne signifie pas nécessairement rester dans le même logement (Nowik et Thalineau, 2014).

Comme nous l'avons vu dans la première partie, les jeunes retraités associent leur statut de propriétaire à une assurance matérielle et financière face aux incertitudes de leur vieillissement. Cependant, la transmutation de la propriété du logement en capital pour ses vieux jours pose un certain nombre de questions. Car, si le statut de propriétaire offre effectivement un avantage financier – dans la mesure où il protège du risque d'augmentation du loyer ou d'éviction du logement (Gobillon et Laferrère, 2006) – il impose en contrepartie de disposer de moyens financiers suffisants pour son entretien et pour la réalisation des travaux nécessaires au maintien de la qualité du logement (remplacer la toiture, changer la chaudière, assurer une bonne isolation, etc.). Or, ces travaux peuvent représenter des dépenses considérables, difficiles à assumer pour les plus modestes, en particulier au moment de la retraite. De la même manière, se pose la question de l'adaptabilité aux difficultés du vieillissement de logements acquis en vue de répondre à d'autres problématiques du parcours de vie (naissance des enfants, évolution des carrières professionnelles, etc.), mais également de son adaptabilité devant les contraintes du bâti (Renaut *et al.* 2011). Se pose enfin la question de la valeur effective du capital accumulé, entre les fluctuations immobilières et les évolutions de l'environnement. En particulier, les situations d'habitat rural et isolé, ou celles à la périphérie des grands centres urbains qui parfois se cumulent à l'ancienneté, à l'absence de travaux, voire au mauvais fonctionnement des copropriétés (Braye, 2012 ; Le Garrec, 2014 ; Driant, 2010), conduisent à une dévalorisation du patrimoine pouvant contraindre les occupants à rester sur place, faute de pouvoir vendre. Ainsi, le cadre de vie et les conditions de logement des propriétaires vieillissants, en particulier des propriétaires modestes ou pauvres en revenus et en capital, pourraient-ils devenir préoccupants pour les politiques sociales des territoires les moins favorisés sur le plan du développement économique et de la valorisation immobilière.

L'objet de cette deuxième partie vise précisément à examiner comment les propriétaires vieillissants, en amont du très grand âge ou de la dépendance, évaluent les qualités et les défauts de leur logement et de leur environnement, mais également le rapport qu'ils entretiennent avec ce logement et cet environnement. Ces différentes évaluations participent, en effet, à construire les jugements sur la valeur du bien comme support de la capitalisation ; elles donnent également à voir en quoi l'appréciation et le ressenti quant à ses conditions de logement dans un environnement est susceptible de déterminer la volonté de s'y maintenir ou d'en partir. Dans un premier temps, on se propose d'examiner les jugements que les propriétaires vieillissants portent sur leur cadre de vie à partir des données issues de l'Enquête Logement (Insee, 2013). À l'aide de ces appréciations, on s'attachera d'une part à décrire les qualités et défauts des logements et de leur

environnement perçus par les individus, et d'autre part, à montrer combien cette perception s'inscrit dans l'espace social et varie selon les caractéristiques des territoires et des milieux sociaux des ménages. Dans un second temps, on étudiera les discours que les propriétaires portent sur leur domicile et leur cadre de vie. On s'évertuera alors à dévoiler les facteurs d'appréciation ou de dépréciation de son cadre de vie. Enfin, en pénétrant à l'intérieur du logement, on verra dans un troisième temps, comment les enquêtés appréhendent leur rôle de propriétaire occupant en procédant à des travaux d'entretien courant, des adaptations ou des aménagements pour garantir durablement leur confort de vie et leur capital logement pour la retraite.

2.1. Des expériences inégales de cadre de vie

L'Enquête Logement 2013 de l'Insee permet de dresser un état des lieux général du cadre de vie et des conditions de logement perçus par les ménages propriétaires de 55 ans ou plus¹³. Invitées à donner leur opinion, les personnes enquêtées devaient se prononcer sur la qualité de leur environnement et le confort de leur logement. En partant de ces réponses, on peut établir une typologie des cadres de vie, qui distingue d'une part les types de ménages qui bénéficient d'une bonne qualité de vie dans un logement confortable et d'autre part ceux pour lesquels les conditions de vie et d'habitat sont décrites comme moins agréables. Ces groupes de ménages, issus de la typologie, seront ensuite caractérisés selon les types de territoire et d'habitat et selon les ressources économiques, sociales ou culturelles. Enfin, à la lumière des résultats, il s'agira d'observer quels sont les ménages qui apparaissent les plus vulnérables aux difficultés d'adaptation de leur cadre de vie et susceptibles d'être affectés dans leurs conditions de vie et de vieillissement.

2.1.1. Quatre manières de percevoir son logement et son environnement

L'enquête Logement propose une série de variables d'opinion, subjectives et non datées, sur la satisfaction ou l'insatisfaction des ménages vis-à-vis de leur cadre de vie. Ces appréciations portent sur un large spectre allant de questions relatives à l'environnement (qualité du quartier, espaces verts, air, accessibilité en voiture, transport, commerce) à des questions relatives au confort du logement (accès, isolation, insonorisation, vétusté, etc.) (Voir encadré 1).

L'élaboration de la typologie résulte d'une analyse des correspondances multiples combinée à une classification hiérarchique ascendante à partir des appréciations portées, sans qu'aucune ne soit prioritaire dans l'analyse sur les autres. L'objectif de cette typologie est de dévoiler les traits spécifiques de l'environnement et du logement les plus distinctifs d'un groupe par rapport à l'autre révélant l'expérience inégale des ménages dans leur vie quotidienne¹⁴.

¹³ Cette partie reprend les principaux éléments d'un article original publié dans la revue *Gérontologie et société* accessible sur le site de Cairn auquel le lecteur pourra se reporter pour plus de détails quant à l'élaboration de la typologie (Renaut *et al.* 2017).

¹⁴ Voir en annexe, Tableau A.3 Typologie des propriétaires vieillissants : qualité de l'environnement ; Tableau A.4 Typologie des propriétaires vieillissants : qualité du logement.

Encadré 1. Les variables d'opinion, subjectives et non datées retenues dans l'enquête logement 2013 de l'Insee pour l'élaboration de la typologie des propriétaires vieillissants

Qualité de l'environnement	Qualité du logement
<ul style="list-style-type: none"> • Présence et qualité des espaces verts dans le quartier (ou des campagnes environnantes lorsqu'elles sont proches). • Qualité de l'air dans le quartier (poussières, pollutions, odeurs). • Accessibilité en voiture (stationnement dans le quartier, embouteillages, etc.). • Entretien des rues ou de la voirie et des espaces publics. • Accessibilité par les transports en commun. • Proximité des commerces. • Relations avec le voisinage • Sécurité dans le quartier (risques de vols, d'agression...). • Vous plaisez-vous dans votre quartier (ou village) ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Accès au logement (portes d'entrée, couloirs, escaliers, ascenseurs). • Exposition du logement (clarté, ensoleillement). • État du revêtement, aspect extérieur de la façade principale ? • Insonorisation (<i>isolation phonique</i>) du logement. • Isolation thermique des murs. • Signes d'humidité sur certains murs du logement (condensation excessive, moisissures, revêtements dégradés...) ? • Fenêtres laissant anormalement passer l'air (<i>hors grille de ventilation</i>) ? • Bruits le jour dans le logement (fenêtres fermées). • Bruits la nuit dans le logement (fenêtres fermées). • Compte tenu du nombre de personnes du ménage, le nombre de pièces est-il suffisant... • Estimation des conditions actuelles de logement...

Les résultats de la typologie font émerger quatre groupes de ménages représentant chacun des 9,2 millions de ménages de 55 ans et plus propriétaires de leur résidence principale que l'on peut classer par ordre d'importance :

- le 1^{er} groupe représente ceux qui bénéficient d'une « Haute qualité du cadre de vie » (46 % des ménages concernés) ;
- le 2^{ème} regroupe ceux qui vivent dans un cadre de vie qui peut être qualifié de « Quiétude et rusticité » (35 %) ;
- le 3^{ème} groupe est composé de ceux qui connaissent un « Confort intérieur, inconfort extérieur » (10 %) ;
- Enfin, le 4^{ème} groupe rassemble ceux qui vivent dans un « Cadre de vie dégradé » (9 %).

Le premier groupe se caractérise par une « Haute qualité du cadre de vie ». Les ménages décrivent un habitat et un environnement qui bénéficient d'une bonne qualité de l'air et des espaces verts, une implantation commerciale satisfaisante. Une écrasante majorité entretient de bonnes relations avec le voisinage dans un quartier où la sécurité est jugée bonne, ainsi que les conditions d'accès au logement lui-même (portes d'entrée, couloirs, escaliers, ascenseurs). Cette appréciation positive se retrouve largement dans l'exposition, la clarté et l'ensoleillement du logement. Le bon état des façades est spécifique de ce groupe. Ce jugement est révélateur de la qualité de la construction en termes d'insonorisation, d'isolation thermique ou de ventilation, mais aussi en ce qui concerne l'absence de bruits de jour comme de nuit. Disposant d'un logement suffisamment spacieux au regard du nombre de personnes vivant dans le ménage, la satisfaction globale des répondants consolide le profil qui se dégage de la typologie avec 53 % des ménages très satisfaits de leurs conditions actuelles de logement.

Le deuxième groupe se distingue lui par un ensemble de « Quiétude et rusticité ». Il profite d'un environnement de très grande qualité en termes d'espaces verts et de la qualité de l'air, comme pour la voirie ou les espaces publics. Ces ménages vivent dans des zones où l'accessibilité en voiture est très bonne, sans problème d'embouteillage ou de stationnement au contraire de l'accessibilité par les transports en commun dont l'environnement est largement dépourvu (sauf pour le transport scolaire). L'absence de commerces de proximité

est un autre élément très discriminant qui renforce l'idée d'une implantation loin des centres urbains, à l'abri des problèmes d'insécurité dans le quartier. Au-delà de la quiétude de l'environnement, les bruits sont rares, voire inexistantes de jour comme de nuit et le nombre de pièces disponibles est correct, voire très supérieur à leurs besoins. Cependant, les problèmes d'humidité dans les murs sont plus fréquents et au final, les conditions actuelles de logement sont plus souvent jugées, insuffisantes ou au mieux acceptables (21 %).

Le troisième groupe se singularise par « un confort intérieur et un inconfort alentour ». Les espaces verts sont rares ou quasi absents, la qualité de l'air est plutôt moyenne ou mauvaise, les opinions sont moins bonnes en matière de sécurité dans le quartier, relativement aux risques de vols ou d'agression. En revanche, la disponibilité des transports en commun est particulièrement bonne, de même que la proximité des commerces. À l'intérieur du logement, la vie quotidienne est facilitée par l'espace disponible et le nombre de pièces compte tenu de la taille du ménage. Cependant, l'insatisfaction est plus grande en matière d'isolation thermique et d'isolation phonique (plutôt moyennes ou mauvaises), sans conséquence majeure au niveau des nuisances sonores la nuit, mais davantage le jour.

Le quatrième et dernier groupe se démarque par un « cadre de vie dégradé ». C'est le groupe le moins satisfait de son environnement qui pâtit de l'absence d'espaces verts, d'une qualité de l'air moyenne ou mauvaise, d'un plus mauvais entretien de la voirie et des espaces publics. L'absence de commerces de proximité est un autre signe distinctif dans un contexte où les relations de voisinage sont moyennes ou mauvaises (voire inexistantes) comme l'opinion sur la sécurité du quartier (risques de vols ou d'agressions), au point que l'appréciation globale du quartier est beaucoup moins positive : une minorité significative des ménages déclarent ne pas se plaire dans leur quartier. Les préjudices extérieurs se cumulent aux désavantages que présente le logement lui-même avec un état des façades plus souvent médiocre ou mauvais, des équipements moyens ou mauvais pour ce qui concerne l'insonorisation ou l'isolation phonique, l'isolation thermique des murs, avec des signes d'humidité sur les murs et des fenêtres laissant passer l'air de façon anormale. Dans leur vie quotidienne, les ménages subissent des nuisances sonores assez ou très fréquemment la nuit et plus souvent encore le jour. Un environnement bruyant dans un logement trop étroit (un nombre de pièces insuffisant, voire très insuffisant) se traduisant finalement par des conditions de logement jugées plus souvent insuffisantes ou, au mieux, acceptables (35 %).

De cette analyse, il ressort finalement que 4,2 millions de ménages (G1. Haute qualité du cadre de vie) bénéficient d'une très bonne qualité de vie, à la fois sur le plan environnemental et dans l'intimité du logement. À l'inverse, une minorité significative représentant environ 800 000 ménages (G4. Cadre de vie dégradé) connaît des conditions d'environnement et de logement dégradées. Entre les deux, 3,2 millions de ménages (G2. Quiétude et rusticité) vivent dans un environnement agréable, calme et sécurisé, mais mal desservi par les services collectifs tandis que le cadre bâti présente des insuffisances préjudiciables au confort du logement. L'autre minorité, constituée d'un million de ménages environ (G3. Confort intérieur, inconfort alentours) se présente en opposition au groupe précédent, dans un logement confortable et un environnement bien desservi par les services collectifs mais qui subit les conséquences de la densité urbaine (Figure 1).

Figure 1. Typologie des propriétaires vieillissants (55 ans ou plus) selon leur opinion sur leur environnement et leur logement

	Qualité du logement PLUS		
Qualité de l'environnement MOINS	Confort intérieur, inconfort alentours G3 (10 %)	Haute qualité du cadre de vie G1 (46 %)	Qualité de l'environnement PLUS
	Cadre de vie dégradé G4 (9 %)	Quiétude et rusticité G2 (35 %)	
	MOINS Qualité du logement		

Champ : France métropolitaine, résidence principale dont le propriétaire en titre est âgé de 55 ans et plus (N=8 578 ; 9 millions de ménages).

Source : Insee, enquête Logement 2013

L'opinion des ménages propriétaires quant à la qualité de leur environnement et de leur logement peut être rapprochée des caractéristiques plus objectives sur l'habitat et les ressources disponibles propres au ménage.

2.1.2. Des opinions sur l'habitat variables selon les ressources des ménages

Les caractéristiques du territoire (unité urbaine, région, type, date de construction, statut d'occupation du logement) et les caractéristiques socio-économiques du ménage (âge du répondant, composition et niveau de vie du ménage, statut d'activité et profession des occupants du logement) observées pour chacun des groupes de la typologie permettent de qualifier et décrire les ménages selon leur habitat et les ressources dont ils disposent¹⁵.

Les données territoriales confirment les interprétations précédentes relatives au groupe G2 (Quiétude et rusticité) qui concentre la population vivant hors des aires urbaines, principalement dans des communes rurales ou de moins de 5 000 habitants. Leur implantation régionale est plus fréquente dans les six régions qui forment le Bassin parisien (Champagne-Ardenne, Picardie, Haute-Normandie, Basse-Normandie, Centre et Bourgogne) et dans le Sud-Ouest (Aquitaine, Midi-Pyrénées et Limousin). L'habitat ancien est plus fréquent, au sein de maisons individuelles, dispersées, hors agglomération et loin des ZUS. Propriétaires de plein droit, sans charge de remboursement, et rarement soumis à des règles de copropriété, ces ménages témoignent d'une très faible mobilité résidentielle. L'âge des répondants ne distingue pas ce groupe des autres groupes. Les couples seuls représentent la moitié des ménages et la majorité des logements sont en sous-peuplement prononcé ou très accentué. Compte-tenu de leur niveau de vie, ces ménages sont nettement moins favorisés sur le plan monétaire, ils se situent plus dans les deux premiers déciles de revenus et sous le seuil de pauvreté. Ayant connu une scolarité plus courte, ils sont moins dotés en diplômes, les retraités sont plus nombreux qu'en moyenne, de même que les (anciens) professionnels de l'agriculture, de l'artisanat ou du commerce et les ouvriers.

¹⁵ Voir en annexe, Tableau A.5 Typologie des propriétaires vieillissants : caractéristiques de l'habitat et du territoire ; Tableau A.6 Typologie des propriétaires vieillissants : caractéristiques socio-économiques du ménage et des occupants du logement

L'habitat typique du groupe G1 (Haute qualité du cadre de vie), est celui de la maison individuelle en lotissement, en quartier pavillonnaire ou en ville, peu contraint par la copropriété. La taille du logement excède largement les besoins du ménage (sous-peuplement prononcé ou très accentué). L'ouest du pays (Pays de la Loire, Bretagne et Poitou-Charentes) attire plus largement ces ménages qui vivent surtout en couple sans enfant, disposent de revenus élevés (très peu étant touchés par la pauvreté). Les occupants du logement sont souvent retraités et les (anciens) cadres ou professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires sont plus fréquentes.

À l'opposé des deux premiers, les groupes G3 (Confort intérieur, inconfort alentour) et G4 (Cadre de vie dégradé) sont fortement implantés dans les zones urbaines les plus denses, 200 000 habitants ou plus. L'ancrage urbain explique l'importance de l'habitat dans des immeubles collectifs, en copropriété et construits après 1975. L'implantation en région parisienne est importante, plus souvent en zone urbaine sensible ou dans des communes possédant une zone urbaine sensible. Au-delà de ces ressemblances, les ménages du groupe G3 résident plus souvent dans l'Est du pays (Lorraine, Alsace et Franche-Comté) et ceux du groupe G4 davantage en région Méditerranée (Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse) ou dans le Nord – Pas-de-Calais. Par ailleurs, les ménages du groupe G4, se retrouvent un peu plus dans les grands ensembles, dans des logements plus anciens, construits avant 1949, et dans lesquels le fonctionnement de la copropriété est plus difficile.

Les caractéristiques socio-économiques du ménage et des occupants du logement sont fortement discriminantes entre les groupes. Dans les groupes G1 et G2 au moins la moitié des personnes vivent en couple, seules avec leur conjoint. Ce type de ménage est moins répandu dans le groupe G3 où la cohabitation avec les enfants est plus fréquente. Bien que minoritaire, la corésidence familiale intergénérationnelle entre parents âgés et enfants adultes concerne plus souvent les habitants du groupe G4. La vie en immeuble et dans les grands ensembles offre moins d'espace disponible pour les ménages des groupes G3 et surtout ceux du groupe G4 dont une petite minorité connaît un surpeuplement modéré ou accentué. L'examen des niveaux de vie éclaire la disparité des ressources disponibles, les ménages du groupe G4 disposent des revenus les plus faibles, plus souvent sous le seuil de pauvreté, en situation de chômage, avec plus de personnes sans diplôme ou peu scolarisées. En revanche, les ménages du groupe G3 sont davantage dans les déciles de revenus les plus élevés (D9 et D10), propriétaires d'un autre bien immobilier que leur seule résidence principale, diplômés du supérieur, (anciens) cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires.

Pour résumer, les conditions de vie observées à partir des caractéristiques sociodémographiques s'accordent assez fidèlement avec les opinions exprimées par les répondants sur la qualité de leur environnement et de leur logement qui sont à la base de la typologie. Ainsi, les ménages des groupes G1 et G3 ont la satisfaction de disposer d'un logement de qualité, de bons revenus et d'appartenir plutôt aux classes moyennes et supérieures – même si pour le groupe G3, la qualité de l'environnement est dépréciée par les nuisances associées à la forte densité de l'espace urbain. À l'opposé, les conditions de vie des autres ménages, G2 et G4, sont manifestement plus modestes : plus souvent agriculteurs, ouvriers ou employés, leurs revenus sont plus faibles, leurs conditions de logement sont moins bonnes et pour le groupe G2, les zones rurales ou suburbaines de résidence sont moins bien desservies par les services collectifs (Figure 2).

Figure 2. Typologie des propriétaires vieillissants selon les caractéristiques des ménages, leur environnement et les conditions de logement

		<u>Ressources PLUS</u>		
Habitat collectif Territoire urbain		G3 (10 %) Confort intérieur, inconfort alentour centre-ville, immeuble région parisienne familles avec enfant cadres, intermédiaires revenus supérieurs	G1 (46 %) Haute qualité du cadre de vie péri-urbain, pavillonnaire Ouest couples retraités cadres, intermédiaires bons revenus	Habitat individuel Territoire péri-urbain et rural
		G4 (9 %) Cadre de vie dégradé banlieue, cité corésidence familiale Nord, Méditerranée employés revenus modestes	G2 (35 %) Quiétude et rusticité rural, habitat dispersé bassin parisien, Sud-Ouest couple retraité agriculteurs, ouvriers revenus très modestes	
		<u>Ressources MOINS</u>		

Note de lecture : les éléments qui ressortent de l'analyse typologique signalent les caractéristiques plus spécifiques d'un groupe par rapport à l'autre, sans être exclusives du groupe, ni représenter une situation majoritaire (par exemple : les ouvriers sont surreprésentés dans le groupe 2 mais sont aussi présents dans les trois autres groupes).

Les opinions sur la qualité de l'environnement et la qualité du logement rendent compte des attributs de l'habitat, notamment par rapport au territoire en termes de localisation, du bâti, ou de la densité urbaine, etc. Par-delà les indicateurs fournis principalement par l'Insee, les quatre manières d'habiter traduisent la capacité des ménages à se situer les uns par rapport aux autres en fonction de leurs propres caractéristiques socio-économiques. Au fil du vieillissement, les besoins d'adaptation de l'habitat peuvent devenir préoccupants pour les ménages propriétaires pour lesquels le caractère protecteur du statut d'occupation peut être posé.

2.1.3. Des inégalités dans la qualité et le confort du logement

Dans cette perspective, il faut s'interroger sur les inégalités au sein de la population des propriétaires vieillissants. Les données de l'Enquête Logement 2006 ont montré que « les ménages à faibles ressources sont pour près de 40 % des retraités et plus généralement des ménages de plus de 65 ans » (Briant et Pirus, 2010, p. 489) et donc, potentiellement parmi eux aussi des propriétaires, et que « les propriétaires (hors accédants) sont les plus concernés par le manque de confort de base » (Renard, 2010, p. 468), notamment pour les propriétaires vieillissants dont l'ancienneté des habitations les confronte, en moyenne, à de moins bonnes conditions de logement que les autres (Minodier et Rieg, 2007). Pourtant, la loi sur l'adaptation de la société au vieillissement votée en 2015 qui prévoit l'amélioration de l'habitat des personnes âgées fragiles ou en perte d'autonomie s'intéresse peu aux conditions du vieillissement en logement « ordinaire ».

La politique d'accession à la propriété des cinquante dernières années semble répondre aux aspirations de la population, y compris des classes populaires qui ont pu devenir propriétaires grâce à la construction de logements abordables et de prêts intéressants (notamment ceux du Crédit Foncier) (Bonvalet et Bringé, 2013). Malgré les avantages de la propriété du logement représentés par le revenu fictif correspondant au loyer imputé qui

s'ajoute aux revenus des propriétaires, les incertitudes du parcours de vie liées à l'instabilité des parcours professionnels et familiaux s'ajoutent aux transformations de l'environnement (densification des régions urbaines, désertification des milieux ruraux). Plus que jamais, les espaces éloignés ou peu accessibles des centres urbains sont potentiellement des espaces de fragilisation pour les personnes aux ressources limitées. Il n'est pas seulement question de pauvreté monétaire, mais d'un ensemble de facteurs de précarité vis-à-vis desquels une personne vieillissante est aussi potentiellement plus vulnérable. Les défauts de l'habitat, plus ancien et plus dégradé, mais aussi les professions exercées, moins valorisées sur le plan des rémunérations (paysans, ouvriers, employés), et l'organisation des familles peuvent rendre les plus âgés captifs de leur logement.

Les résultats de la typologie selon les opinions exprimées par les ménages sur la qualité du cadre de vie sont en cela révélateurs des inégalités sociales entre les propriétaires vieillissants. Habiter et vieillir dans son logement n'interpelle pas de la même façon les propriétaires disposant d'un bon niveau de vie, de bonnes conditions de logement, à proximité des services collectifs pour les ménages du groupe G1 (Haute qualité du cadre de vie) ou du groupe G3 (Confort intérieur, inconfort alentours) par rapport aux propriétaires plus modestes, occupant depuis longtemps de grandes maisons, moins confortables, en dehors des zones urbaines dans le groupe G2 (Quiétude et rusticité) ou qui cumulent les désavantages d'un bâti ancien ou de qualité médiocre pour les constructions de l'après-guerre et jusqu'au milieu des années soixante-dix, dans un environnement défavorable en termes de bruits, de services, de sécurité pour le groupe G4 (Cadre de vie dégradé). D'ailleurs, si l'âge et la position sociale sont des facteurs d'inégalité pour l'accès à la propriété (Bugeja-Bloch, 2013 ; Bonnet, Garbinti et Grobon, 2016), la propriété du logement après 55 ans ne préserve pas des inégalités intragénérationnelles : l'âge n'est pas un facteur discriminant de l'appartenance à un groupe de ménages plutôt qu'un autre, au contraire de la position sociale qui renforce les inégalités de logement.

2.2. Les appréciations portées à l'encontre de son cadre de vie

L'enquête Logement témoigne ainsi de la diversité des appréciations portées à l'égard de son cadre de vie et révèle l'inscription, tant sociale que territoriale, des divergences. On observe ainsi que les jugements sur la qualité du cadre de vie, son niveau de confort, varient fortement selon les milieux sociaux, les zones et les types d'habitat. Toujours dans l'optique de comprendre les jugements portés par les propriétaires vieillissants à l'encontre de leur cadre de vie, on se propose désormais d'étudier les discours tenus par les personnes rencontrées à l'encontre de leur logement et de leur environnement. Il s'agit alors de saisir les éléments de son logement et de son environnement sur lesquels s'élaborent des formes d'attachement au domicile. On s'appliquera d'abord à montrer que les propriétaires vieillissants évaluent positivement leur cadre de vie, pour détailler, ensuite, les tensions sur lesquelles s'appuie cette appréciation : la première met en scène une opposition stéréotypée et fragile entre la ville et la campagne ; la seconde relève davantage des sentiments de familiarité ou d'étrangeté au sein de son environnement.

2.2.1. Apprécier son logement : apprécier son environnement

Le premier enseignement que l'on peut retenir des discours prononcés par les propriétaires vieillissants est que ces derniers portent tous un regard positif quant à leur cadre de vie et leur vie au sein de leur domicile. Ces discours positifs s'expriment quasi indépendamment des qualités et des défauts estimés par ailleurs et que l'on a pu observer précédemment. En ce sens, on ne retrouve pas dans les discours tenus par les uns et les autres, les frontières préalablement observées parmi les personnes rencontrées. Les propriétaires vieillissants, dont le cadre de vie est jugé dégradé, émettent eux aussi un jugement positif quant à leur cadre de vie et tiennent des formes de discours assez proches de ceux qui bénéficient d'un

confort intérieur et d'un inconfort extérieur, voire même de ceux qui bénéficient d'une haute qualité de leur cadre de vie.

Une raison à l'unanimité du sentiment général positif décrit – et qui émerge comme un élément fort des entretiens – est que l'appréciation du cadre de vie porte davantage sur une estimation des qualités générales de l'environnement et de sa propre insertion dans cet environnement, que sur la mise en exergue des qualités du domicile. En ce sens, la lecture des entretiens révèle que « se sentir bien chez soi », ou encore, « apprécier son logement », sont autant de sentiments qui s'expriment davantage à travers un discours sur les mérites de l'environnement dans lequel le logement se situe et au sein duquel l'individu est inséré, que sur une véritable mise en perspective des qualités ou des défauts du logement lui-même et de son niveau de confort. L'environnement tient ainsi une place à part dans l'esprit des propriétaires vieillissants, au point que c'est moins le domicile et le chez-soi qui sont annoncés comme des facteurs de bien-être, ou potentiellement de mal-être, que l'environnement au sein duquel il se trouve. Ce que résume d'ailleurs parfaitement M. Jansterre (60 ans, ancien chef d'entreprise familiale), qui habite une maison familiale située au centre d'une petite commune du Nord, et qui annonce d'une voix assurée : « *ce qui me plaît, c'est plus l'endroit, le cadre [que] l'habitation par elle-même* ». Ainsi, on observe chez les propriétaires vieillissants rencontrés combien le quartier ou le village incarnent « un support plus important que la maison, qui fonde ses habitants à souhaiter y vieillir et même à s'y investir » (Marchal, 2017, p.72)

Dernière remarque d'importance, pour évaluer leur cadre de vie, les personnes rencontrées puisent dans une série limitée d'arguments, pour en laisser poindre l'aspect positif. Autrement dit, elles utilisent un nombre réduit d'arguments, qu'elles travaillent et adaptent à leur situation pour décrire leur logement et environnement de façon positive. De la sorte, un argument qui minimise le bien-être chez l'un peut parfaitement devenir un argument favorable chez d'autres et réciproquement. De la même manière, un argument qui apparaît comme négatif est très rapidement compensé par un aspect positif. Ainsi, par exemple, l'absence de commerces de proximité des communes rurales est de suite contrebalancée par le calme qu'offre un environnement non urbanisé. Dans le jeu limité des arguments utilisés, les personnes rencontrées mobilisent au fond deux types d'argumentation. Le premier s'articule autour d'une tension entre, d'un côté, les facilités de la vie en ville et, de l'autre côté, les plaisirs de la vie à la campagne. Cette tension s'exprime autour de la mise en scène d'une série d'oppositions entre bruit et calme, entre proximité ou éloignement des commodités (services, commerces, etc.), ou encore, verdure et urbanisation. Le second type d'argumentation fait, quant à lui, référence aux modalités d'appropriation de son environnement. Là encore, les propriétaires vieillissants expriment une tension entre des éléments de leur parcours de vie qui les ont conduits peu à peu à construire un environnement au sein duquel ils se sentent familier, et les transformations socio-spatiales qui affectent un environnement au sein duquel ils se finissent par se sentir étranger. En effet, certains ont pu connaître des changements majeurs dans leur quartier, avec le développement des commerces et des services, l'arrivée de nouvelles populations, quand d'autres ont vu se dégrader l'accessibilité aux services, qui s'accompagne parfois d'un sentiment d'insécurité avec des conséquences néfastes pour les liens sociaux.

Développons davantage ces deux tensions qui parcourent les discours des propriétaires vieillissants.

2.2.2. Allier l'impossible ? Entre ville et campagne

Le premier type d'argumentation, pour juger la qualité de son cadre de vie, s'appuie sur une tension entre la vie en ville et la vie à la campagne – tension qui s'opère autour de trois dimensions : la proximité ou non des commodités ; le calme ou le bruit ; et enfin, la verdure ou son absence.

La première dimension a ainsi trait à la proximité des services et des commerces, et plus globalement à l'accessibilité des commodités, notamment en termes de transports en commun et de services de santé. Ainsi, les propriétaires vieillissants qui habitent dans des centres urbains mettent en avant le côté pratique de la ville, qui facilite l'accessibilité des services grâce à leur proximité. À titre d'exemple, M. et Mme Labrouste (M., 71 ans, ancien SG d'une entreprise ; Mme, 65 ans, ancienne assistante de direction) estiment que le quartier parisien où est localisé leur appartement a des côtés avantageux, car seule la ville offre un réel accès aux commodités nécessaires à la vie courante, notamment aux soins médicaux. Comparant la rapidité d'accès aux services en province où ils passent six mois de l'année, ils insistent pour souligner combien « *à Paris, on a nos fournisseurs habituels, un coup de fil, en même pas une semaine, on a tous ces services à disposition* ». Dans le même registre, M. et Mme Bizet (respectivement 67 ans, ancien agent municipal ; 67 ans, retraitée sans profession), qui habitent une ville de la banlieue parisienne, vantent les avantages de la vie en ville puisqu'alors les commerces et services sont proches : « *on a l'essence, la pharmacie, toutes les commodités pratiquement. On a la gare qui n'est pas très loin, il y a les écoles, les collèges. On peut tout faire à pied* » diront-ils. Cette proximité s'est d'ailleurs révélée pour certains un critère de choix du logement actuel, comme pour Mme Lola (58 ans, ancienne fleuriste actuellement sans activité) : « *Il y a toutes les commodités, en deux minutes, vous allez à la pharmacie, en deux minutes chez le docteur, ça y fait aussi, parce qu'au début, on voulait acheter près de Pontoise, dans la brousse un peu par-là, comme il y avait le collège et le lycée, ce n'était pas pratique parce qu'il fallait penser aux horaires, les trajets, donc on a dit, non, ce n'est pas pratique* ». À l'opposée, les propriétaires vieillissants qui vivent dans des zones rurales soulignent l'éloignement des commerces et des services – éloignement qui leur impose bien souvent de prendre la voiture pour faire leurs courses, car, au meilleur des cas, ne subsistent dans le village qu'une boucherie et une boulangerie. Certains s'inquiètent d'ailleurs des difficultés que posera l'absence des services à plus ou moins long terme. C'est le cas de M. Lautrec (62 ans, ancien chauffeur-livreur), lorsqu'il évoque la vie dans son village situé à proximité d'Arras, pour sa compagne qui ne dispose pas du permis : « *j'ai peur que s'il manque quelque chose, qu'elle se retrouve sans rien, elle n'a pas de permis, elle préfère rester à [...]. Là-bas, il y a des commerces, tout est sur place. J'ai dit que l'on reste comme ça, je fais la route, ce n'est pas un problème* ».

Tout en accusant les difficultés d'accès aux commodités, les habitants des zones rurales mettent alors en avant le calme de leur environnement. Ainsi, aux bruits de la ville (bruit de la rue, de la circulation, ou de la vie en appartement) sont opposés la paisibilité des lieux propres à la vie rurale. Si Mme Lechat (63 ans, ancienne enseignante), propriétaire d'un appartement en banlieue parisienne, ne peut décrire autrement son logement qu'en soulignant la pénibilité du bruit « *l'inconvénient de cet appartement, c'est les nuisances sonores avec la route qui passe, vous entendez les voitures, c'est pratiquement nuit et jour* », M. Lautrec, lui, à la question sur ce qu'il apprécie le plus dans sa maison, répondra sans appel : « *le calme, la nature, le jardin* ». De la même manière, M. Dupont (57 ans, ancien chauffeur-livreur en invalidité) qui habite une petite maison située à l'extérieur d'une petite ville du Valenciennois, insiste sur le fait d'être à l'écart du centre-ville comme une source de calme. Ainsi répondra-t-il à la question qui lui demande ce qui lui plaît dans son logement : « *dans ce logement ? C'est le quartier calme, on n'est pas situé dans le centre-ville, on est à l'écart, on est tranquille* ». Bien évidemment, les plaintes face au bruit ne sont pas l'apanage unique de la ville. Certains ruraux, comme le couple Cambronne (M., 63 ans, ancien électronicien ; Mme, 60 ans, retraitée) qui vit dans un village à proximité d'Arras, fait remarquer les nuisances sonores causées par la route nationale qui passe à proximité de leur maison, au point de leur interdire d'ouvrir les fenêtres.

La tranquillité est un argument qui apparaît de manière récurrente pour définir le bien-être dans son logement et qui traverse les discours des personnes rencontrées, bien au-delà de la simple opposition entre calme et bruit. En effet, dans cette tension entre ville et campagne, les discours sur la verdure tiennent une place à part. La verdure est vantée avec force par les ruraux. Le couple Perche (M. 65 ans, ancien chauffeur de bus ; Mme, 67 ans, ancienne

femme de ménage) souligne, par exemple, la tranquillité de leur logement grâce à la vue sur les champs. D'autres, comme Mme Grange (52 ans, assistante maternelle), insistent sur les bénéfices de la vie à la campagne comme mode de vie. Habitant un ancien corps de ferme de la région de Calais, elle dira : « *nous, on vient de la campagne, on y vit bien à la campagne, on a les légumes du jardin, les volailles sont élevées par ma belle-mère, enfin, on mange bien [...] on a un jardin potager, on a un verger et on a encore un jardin qui est à l'extérieur du village* ». Pour autant, la verdure n'est pas l'apanage de la vie à la campagne. Elle est aussi une qualité soulignée par certains habitants des villes : que ce soit dans la possibilité de se promener ou à travers l'horizon visible d'une fenêtre d'un appartement situé dans les hauteurs comme pour Mme Lechat (63 ans, ancienne enseignante), ou encore liée la possibilité de se promener. Ainsi, habitant d'une commune de la banlieue parisienne, M. Coulier (58 ans, ancien employé de La Poste) indiquera : « *on est à côté du canal pour aller se promener, les bois, ils ne sont pas loin de nous, il y a les champs, tout cet environnement* ». Ce dernier regrette, à ce propos, les constructions avoisinantes récentes : « *avant, il n'y avait qu'une seule maison et tout ça, c'était des bois* », et estime que les 12 nouveaux pavillons altèrent son environnement immédiat et participent à une forme de « banlieurisation » de son cadre de vie.

Cette tension qui oppose globalement les avantages de la vie en ville et ceux de la vie à la campagne fonctionne fortement autour de stéréotypes, de sorte que les frontières apparaissent bien vite floues et finissent par détruire cette simple opposition. Et dans ce sens, certains citadins n'hésitent pas à souligner les biens faits d'une situation qui cumule les avantages perçus de la ville et de la campagne. Ainsi, M. Bizet (67 ans, ancien agent administratif d'une commune), bien qu'habitant de la région parisienne dans un environnement citadin estime vivre à la campagne, ce qui leur donne le sentiment d'être « *un peu en province* ». De même, M. Dujardin (64 ans, ancien infirmier), dont la maison est située dans un quartier limitrophe au centre-ville de Lille, exprime le sentiment d'être à la campagne en ville : « *c'est la campagne entre guillemet à la ville* », dira-t-il, « *avec le cimetière de l'Est qui est là, tous les arbres de la clinique, on est quand même en zone verte ici, donc c'est l'avantage de vivre là, on a tous les avantages de la ville et je dirais presque tous les avantages de la campagne, où le matin, on est réveillé par les oiseaux* ».

2.2.3. Un environnement entre familiarité et étrangeté

Le second type d'argumentation utilisé par les personnes âgées rencontrées pour décrire positivement leur cadre de vie est relatif à l'appropriation de son environnement. Il oscille entre l'expression d'une certaine familiarité avec son environnement, et l'expression d'un sentiment d'étrangeté, parfois même d'insécurité. Ici encore, on peut repérer plusieurs dimensions qui participent à la construction de ces sentiments et qui composent l'attachement au domicile. Elles concernent les relations entretenues avec le voisinage, l'ancienneté de résidence, les formes d'investissement dans la vie communale et, enfin, les caractéristiques et les évolutions de la population environnante.

Parmi les éléments qui forgent l'impression de paisibilité, à côté de l'absence de bruits continus et la verdure, on peut citer les relations entretenues avec son voisinage. Nombreux sont ceux qui font état de relations de distance cordiale avec les voisins, comme autre facteur de la tranquillité éprouvée. Ainsi l'exprimeront M. et Mme Durie (respectivement 53 ans, commercial ; 62 ans, en invalidité) qui habitent un pavillon Phénix¹⁶ de la région parisienne : « *ça va, on n'embête personne, personne de nous embête, après c'est bonjour et on discute un peu* ». Cette distance cordiale avec les voisins est aussi un facteur du calme

¹⁶ « Maisons Phénix » est un constructeur de maisons individuelles, depuis 1946 en France, spécialisé dans la production de maisons à bas coûts destinées à un public populaire et très répandues dans les années quatre-vingt.

du quartier pour le couple Boury (M. 69 ans, ancien facteur ; Mme 69 ans, ancienne couturière) qui habite un lotissement d'une ville du bassin minier : « *c'est calme, c'est bien, ce n'est pas une cité où les gens se fréquentent [...] ils se parlent, mais les gens, c'est chacun chez soi, ils se respectent* ». La tranquillité du lieu, entretenue par la bonne distance entre voisins, est d'autant mise en avant qu'elle est parfois compromise par la venue intempestive de personnes extérieures. M. et Mme Boury racontent à cet égard des épisodes avec des enfants venus d'ailleurs : « *c'est calme, il y a quand même un petit peu de petits problèmes, pas de voisinage, ici c'est calme, mais une année on a beaucoup de gosses, les enfants jouent, c'était un petit peu trop, ça commençait à tourner à des petites bandes et c'était assez désagréable* ».

Il reste que pour une partie des personnes rencontrées, les relations avec les voisins vont au-delà des simples paroles de politesse, et se muent en relation de solidarité participant alors à la création d'un sentiment d'entre-soi et de familiarité. Ainsi M. Dujardin soulignera à de nombreuses reprises la bonne entente dans sa rue : « *on s'entend très, très bien, on est des voisins qui s'entraident, on se reçoit ici, c'est très bien ici* ». De la même manière, M. et Mme Dher (respectivement 68 ans, ancien agriculteur exploitant ; 68 ans, assistante maternelle à domicile), qui vivent dans une ferme du Nord, témoignent de ce qui apparaît comme une vraie vie de village. En particulier, ils ont à cœur d'accueillir les nouveaux venus (« *parce que ça se sait* » dira Mme Dher), et exercent une surveillance discrète sur les personnes plus âgées qui vivent à proximité, s'inquiétant par exemple quand les persiennes de leur voisine ne sont pas ouvertes dès le matin. L'expression de ces formes de solidarité et du sentiment d'entre-soi est facilitée par l'ancienneté de la vie dans le logement, surtout lorsque les personnes ont vieilli avec leurs voisins. C'est ce que souligne M. et Mme Bizet (respectivement 67 ans, ancien agent municipal ; 67 ans, retraitée sans profession) qui résident dans un environnement de retraités devenus propriétaires dans le quartier en même temps qu'eux : « *ce sont des anciens, on les connaît tous* », diront-ils, tout en insistant également sur le fait qu'une grande partie du voisinage travaillait dans la même usine locale et est originaire de la même région (de Bretagne). Mme Monchamp (56 ans, ancienne assistante de direction) dira également de ses voisins qu'ils sont « *là depuis 40* », participant ainsi à la tranquillité ressentie du lieu.

L'importance de l'entre-soi comme élément de familiarité apparaît au détour d'autres situations, plus rares. Elle apparaît d'abord auprès des personnes rencontrées qui expriment la difficulté à se sentir bien dans un environnement où ils sont perçus comme des étrangers, à cause de leur parcours migratoire. C'est la situation, par exemple, que connaît M. et Mme Armand (respectivement 70 ans, ancien ouvrier-charpentier ; 67 ans, ancienne ouvrière du textile). Le couple Armand, d'origine italienne, a régulièrement déménagé en fonction des besoins de leur situation familiale, pour s'installer dans leur maison de retraités, en 2005, au sein d'une petite commune des Flandres. Tous les deux vivent de plein fouet l'expérience d'être encore perçus comme des étrangers par leur voisinage : « *le voisin est bien, on a trois quatre maisons comme ça où les gens disent bonjour [...] le reste c'est des gens, ils ne nous disent à peine bonjour, comme on est des étrangers, ils n'aiment pas* ». Cette importance, elle se lit aussi dans les propos de certains qui visent à opposer leur environnement familier à ce qui se passe au-delà. C'est ce qu'évoqueront par exemple, M. et Mme Leroux (respectivement 59 ans, ancien ingénieur pharmaceutique ; 52 ans, sans profession), qui compareront leur coin jugé tranquille pour souligner l'inconfort de la ville voisine. Ainsi, se sentent-ils protégés par le calme environnant, à l'abri des étrangers de la ville voisine où « *on se demande si on est en France quand même quand on arrive* » dira M. Leroux.

Autre élément qui participe au sentiment de familiarité, et qui conduit à des formes d'enracinement dans le lieu : l'investissement dans les activités de la commune. Cet enracinement porté par les activités associatives ou communales semble particulièrement présent parmi ceux qui vivent dans des communes rurales. Ainsi M. Jansterre (60 ans, ancien chef d'entreprise familiale) souligne les qualités de son village qui offre de nombreuses activités auxquelles lui et sa femme participent fortement (harmonie du village,

carnaval...) : « on a un village qui est très bien, on a un cadre qui est intéressant, la vie du village est très intéressante, beaucoup d'associations, on est très bien dans ce village ». C'est également le cas de M. Hoche (60 ans, ancien artisan coiffeur), qui a longtemps été adjoint au maire au sein de son village et qui souligne l'intérêt de vivre au sein d'une commune qui propose des activités associatives qui permettent de « rester en contact ». Chez ces personnes, la qualité de l'environnement est fortement évaluée par la vie sociale qu'offre la commune.

Enfin, le dernier aspect d'appréciation du lieu est inhérent aux évolutions du peuplement. Certains insistent, en effet, sur les évolutions positives du quartier et des populations qui y vivent. C'est le cas notamment de Mme Jacquart (71 ans, ancienne cadre dans l'entreprise familiale) qui souligne l'embourgeoisement de la population de son quartier : « nous, quand on est arrivés, cela faisait un peu loubard de banlieue ici, vous voyez ce que je veux dire et là, la population a complètement changé ». C'est également la réflexion de Mme Labrouste qui souligne la gentrification du quartier parisien qu'elle habite et qui n'a pas terni le côté village : « il y a encore cette atmosphère de petit village et puis, il y a beaucoup d'artisans, mais maintenant, il y a les deux qui se mêlent, il y a toujours des ateliers d'artisans, mais en même temps, vous avez des magasins qui sont un peu mieux quand même ».

2.3. Maintenir son capital : entretien, aménagement, adaptation

Être propriétaire suppose d'entretenir son bien. Il y a des travaux de « nécessité », c'est-à-dire des travaux que l'on peut difficilement différer lorsqu'il faut remplacer du vieux matériel, changer la chaudière qui ne fonctionne plus, colmater une fuite à cause d'une toiture vétuste, etc. Ces détériorations événements exigent l'attention de tout propriétaire mais le maintien du capital immobilier ne se limite pas aux réparations ou au remplacement du matériel usé, défectueux ou obsolète. Les propriétaires engagent aussi des travaux d'amélioration et de « modernisation » du logement pour l'aménager et augmenter le confort de vie. En vieillissant, ils ajustent aussi leurs besoins, sur le plan économique ou familial, et s'adaptent à l'évolution de leur état de santé.

Les trois types de travaux réalisés par les propriétaires vieillissants pour l'entretien, l'aménagement ou l'adaptation du logement peuvent être complémentaires. Les démarches entreprises pour améliorer la qualité de vie s'insèrent dans une réflexion plus large d'adaptation au vieillissement. Dans les propos des enquêtés sur les travaux qu'ils ont pu mener, on peut discerner ce qui relève d'une logique d'entretien pour garantir la qualité du logement, valoriser le patrimoine, éviter la dévalorisation du bien. L'anticipation d'une baisse des capacités physiques, des revenus plus faibles à la retraite, la perte éventuelle du conjoint, sont autant de facteurs à prendre en compte. Les travaux entrepris ou à entreprendre le sont à des périodes spécifiques correspondant d'abord à des changements dans la vie familiale, notamment le départ des enfants mais aussi des ruptures conjugales (séparation du couple, veuvage). L'usage des pièces peut se transformer ou des projets de déménagement peuvent commencer à mûrir si le logement devient trop grand. Par rapport au parcours de vie, l'approche ou l'arrivée à l'âge de la retraite, l'avancée en âge, imposent une temporalité des travaux. Ainsi, les propriétaires cherchent à anticiper les travaux d'importance pour les terminer avant d'être à la retraite, tant pour des raisons budgétaires que par anticipation d'une baisse des capacités physiques, voire psychiques. Pour certains, il y a même une véritable programmation des travaux à faire avant la retraite compte tenu de la baisse attendue des revenus.

Étant donné que beaucoup de propriétaires vieillissants ont vécu toute leur vie dans le même lieu ou le même territoire, l'ancrage dans l'environnement peut être un facteur qui les incite à modifier leur logement plutôt que de déménager. Ils se projettent dans l'avenir par rapport aux travaux nécessaires pour pouvoir rester le plus longtemps possible dans leur logement et profiter de leur environnement. Au contraire du logement, les habitants ont peu de prise sur l'environnement et les possibilités de le transformer. Certains propriétaires, qui ont un

sentiment d'insécurité dans leur environnement immédiat, investissent dans la sécurisation de leur logement et, à travers ces travaux d'aménagement, procèdent aussi des travaux d'adaptation à leur propre vieillissement.

La réalisation de travaux pour maintenir son capital logement répond aussi au besoin de le mettre en conformité avec les normes et règles d'usage actuelles. C'est une façon d'assurer l'avenir, pour ses vieux jours et aussi pour la revente, en cas de mobilité résidentielle. Les travaux qui sont effectués se font plus dans l'objectif de garantir le capital pour un éventuel projet de mobilité résidentielle que dans un but de transmission aux descendants, intention souvent attribuée aux générations plus anciennes. Le besoin de transmettre le bien immobilier ne disparaît pas mais se transforme selon les attentes respectives des générations (voir supra). D'ailleurs, les travaux sont fortement liés à la situation familiale des propriétaires, l'aide des enfants étant souvent présente pour l'information sur les nouveaux produits ou l'installation d'équipement, etc.

Voyons quels sont les travaux d'entretien, d'amélioration ou d'adaptation du logement que les enquêtés ont pu réaliser dans des contextes très différents mais qui opèrent, le plus souvent, selon la même démarche, à savoir réaliser ces travaux au fil du temps et « au coup par coup ».

2.3.1. Les travaux effectués

Tout au long de leur parcours de vie, les propriétaires ont été soucieux de faire les travaux d'entretien de leur logement. Réalisés au fil du temps et surtout « au coup par coup » selon la disponibilité des moyens financiers, il s'agit principalement des travaux d'isolation pour les économies d'énergie, du remplacement des fenêtres en PVC, double vitrage, éventuellement de la réfection du toit et de l'isolation, du remplacement de la chaudière ou du système de chauffage. La plupart des travaux d'entretien et d'embellissement ont été jugés nécessaires au regard de la durée d'occupation du logement. En général, les travaux ont été financés sur les économies du ménage, constituées en prévision de ces travaux, éventuellement avec des prêts et le bénéfice de crédits d'impôts. Les propriétaires, qui entreprennent souvent eux-mêmes les travaux, mettent pour certains « un point d'honneur » à les prendre en charge directement et les assumer totalement.

L'exemple de M. et Mme Dujardin (retraités, 64 et 59 ans) illustre bien la démarche de l'entretien du logement « au coup par coup ». Le couple habite une maison de ville de 110m² avec jardin, que Mme a fait construire (c'est un couple recomposé) pour élever ses deux fils, et qu'ils envisagent de revendre lorsque le dernier des enfants sera parti (difficultés à s'y mouvoir, à cause de l'escalier et en raison de problèmes de santé). En prévision de la vente, ils font des travaux de décoration et d'amélioration (chauffage). Au moment de la rencontre, le couple est en train de refaire entièrement l'aménagement de la maison avec l'idée d'en profiter un peu, mais surtout pour la revendre à bon prix. Ils ont modifié le chauffage (remplacement des anciens convecteurs par des radiateurs à inertie), ils ont refait toute la décoration (les peintures de la salle principale sont fraîches), ils viennent de remplacer toutes les fenêtres et toutes les portes extérieures de la maison. Le couple envisage désormais (à très court terme) de démolir la salle de bain principalement pour remplacer la baignoire par une douche à l'italienne (« *la baignoire c'est bien quand on est jeune, après on a du mal à monter dedans, on a une sciatique, moi j'ai toujours peur de glisser avec mes genoux* » dira Monsieur.) Ainsi, petit à petit, ils « embellissent » leur maison.

D'autres exemples témoignent de l'importance de faire des travaux d'entretien au fil du temps : « *On fait au fur et à mesure qu'on a besoin* » (M. Armand, 70 ans, ancien ouvrier) ; « *On fait des travaux et on paie. Quand on ne peut pas payer, on n'en fait pas* » (M. Coulier, 58 ans, ancien magasinier à La Poste) ; « *On a toujours financé avec nos économies. Pour vous schématiser, quand on a acheté en 95, je savais exactement le budget qu'on pouvait mettre dans la maison et on a acheté vraiment à la limite de ce qu'on pouvait faire, en termes financiers. Il y a eu quelques années un peu difficiles parce qu'on avait des*

remboursements relativement importants et puis, petit à petit, la situation s'est améliorée, j'ai été augmenté assez régulièrement » (M. Leroux, 59 ans, ingénieur de l'industrie pharmaceutique en préretraite) ; « ... au bout de 40 ans, il faut changer, vous changez un robinet de 40 ans, vous changez une fenêtre au bout de 40 ans... on fait tout doucement, on avait la chaudière qui avait 40 ans, un jour ou l'autre, elle part aussi, comme dans toutes les maisons, on est tous pareil, avec l'ancienneté, ça avance tout doucement, quand on peut le faire, on en rajoute un petit morceau » (Mme Boury, 69 ans, ancienne couturière).

Quelques propriétaires manifestent une affection particulière pour leur logement qui résulte directement du fait qu'ils ont investi du temps et de l'énergie depuis longtemps dans des travaux d'amélioration. M. et Mme Grange (58 ans, ouvrier en transition d'activité ; 52 ans, assistante maternelle) habitent dans un ancien corps de ferme avec des bâtiments en torchis. Ils habitent au sein du village où ils ont leurs racines. M. Grange a entièrement rénové la maison au fur et mesure, à l'exception de l'électricité, des branchements sanitaires et de l'isolation qui ont été faits par des entreprises. Son épouse témoigne : *« on aime bien notre maison, il y a aussi le côté affectif, je pense, étant donné que son grand-père est né dans cette maison et puis, c'est mon mari qui l'a faite, il a passé une bonne partie de sa vie à faire les travaux ».*

L'approche de la retraite est une préoccupation pour beaucoup, surtout avec l'appréhension d'une baisse de revenus. M. et Mme Labrouste (71 ans, ancien secrétaire général d'une entreprise ; 65 ans, ancienne assistante de direction) sont propriétaires de leur appartement depuis 2000. Ils ont terminé de payer leur emprunt (10 ans). Ils sont arrivés à Paris en 1988 après avoir démissionné de leurs emplois respectifs en Normandie où ils vivaient dans une maison dont ils étaient propriétaires. Ils ont pris la décision de partir lorsque leurs filles sont entrées en 6ème et 3ème, inquiets du niveau de l'enseignement qu'elles recevaient. De 1988 à 2000, ils sont restés locataires (à proximité), le temps d'avoir les fonds nécessaires pour acheter un appartement ; la vente de leur maison, qui a été longue et difficile, ne leur permettant pas de réinvestir tout de suite. Lorsqu'ils ont acheté l'appartement, ils ont tout refait, y compris l'électricité ; ils ont modifié l'organisation, réduit la cuisine (en laissant un espace vitré) pour augmenter l'espace de vie ; ils ont supprimé une cloison dans l'une des chambre (la leur), qu'ils ferment avec une cloison coulissante (japonaise) ce qui permet de laisser passer la lumière et de supprimer un espace couloir aveugle. Après le départ de leurs filles (en 2002 et 2006), ils ont récupéré une des chambres pour eux et disposent maintenant chacun de leur pièce bureau. M. et Mme Labrouste avaient déjà remplacé toutes les fenêtres, surtout pour des questions de bruit ; après la canicule, ils ont aussi remplacé les stores extérieurs sur les balcons pour améliorer la ventilation de l'appartement. Lorsqu'il s'est agi de payer pour le ravalement et l'isolation, ils ont préféré emprunter pour ne pas toucher à leurs revenus. Le couple estime que leurs revenus ont été divisés par deux au passage à la retraite, sans doute moins pour monsieur mais, quoi qu'il en soit, ils avaient anticipé cette baisse de revenus et fait, avant leur retraite, les travaux d'entretien. Il leur reste aujourd'hui que l'entretien courant : *« Ce que l'on a anticipé, ce sont justement tous les travaux d'entretien, on s'est dit que pendant la retraite, on n'aurait pas les ressources qu'il faut et donc on a anticipé ça, c'est clair » (M. Labrouste).*

La question de l'entretien des maisons anciennes a souvent été soulevée par les propriétaires en milieu rural ou semi-rural. M. et Mme Coulier (58 ans, ancien magasinier de La Poste ; 56 ans, employée de sous-préfecture) habitent une petite maison mitoyenne d'une cinquantaine d'années qui se trouve à environ 5 km de la ville la plus proche (grande banlieue parisienne). Par rapport à la qualité du logement, *« il y a beaucoup de choses à revoir » concèdent-ils.* Il y a quelques années, le couple a cassé un mur pour agrandir le salon mais, à l'heure de l'entretien, il y avait une fuite à cause d'une mauvaise toiture. Petit à petit, le couple a installé du double vitrage, refait l'électricité mais toute la toiture est à refaire, à cause de l'amiante présente dans les plaques de fibrociment :

M. Coulier : Alors il y a encore beaucoup de choses à revoir ; on essaye d'améliorer, de rénover, beaucoup de rénovations sachant que c'est une maison ancienne, ce n'est

pas du neuf ; dans les maisons anciennes, il y a beaucoup de travail, la preuve, c'est que, là, par rapport à l'agrandissement qu'on a fait, j'ai eu une fuite cet hiver, une fuite d'eau, j'ai calfeutré et tout et là, je vais pouvoir refaire le plafond et après, c'est des travaux de rénovation, tapisseries ou autres, le gros œuvre, après on a des rénovations, j'ai quelqu'un qui est en route pour refaire la toiture.

Comme M. Coulier, les propriétaires font eux-mêmes les travaux d'entretien et d'amélioration, sauf pour des installations importantes nécessitant une expertise. M. Coulier doit terminer les travaux importants dans la maison avant de pouvoir la vendre. Sa maison représente pour lui un capital financier. Les travaux en cours ne correspondent pas au besoin d'améliorer le confort de vie dans la maison pour y rester plus longtemps, mais il s'agit surtout de pouvoir mettre en vente le bien d'ici 4 ans, être en règle sur le plan des normes actuelles et pouvoir en tirer un prix maximum : « *Non, il n'y a pas de plomb, notre seul handicap, c'est ça, cette toiture en fibrociment* ».

M. Hoche (60 ans, ancien coiffeur en invalidité) vit seul avec sa fille cadette dans une grande maison à étage construite en 1988, sur 1ha de terrain, 800 m² en décomptant l'allée qui y mène. Avec son épouse à l'époque, ils sont entrés dans la maison « clos et couvert » et ont réalisé eux-mêmes tous les aménagements intérieurs. Ancien artisan-coiffeur, Monsieur a eu un accident « domestique » (chute d'une échelle) qui l'a laissé handicapé et empêché de reprendre son activité professionnelle au salon de coiffure. Juste avant son accident, il avait entrepris de refaire la salle de bain et l'entrée, des travaux de gros œuvre puisqu'il s'agissait de remettre la douche dans la salle de bain, auparavant séparée le temps où ils vivaient à 6 dans la maison (avec son épouse et leurs 4 enfants). Les travaux sont arrêtés, il reste à terminer le carrelage et la décoration mais pour l'instant, il n'a ni les moyens ni la capacité de les faire par lui-même. Il espère pouvoir s'y remettre peu à peu malgré son handicap et la difficulté à se baisser ou à rester debout. Dernièrement, le tout à l'égout a été installé dans le village. M. Hoche a fait le raccordement et, compte tenu des aides de l'agglomération, les travaux lui ont coûté seulement 800 euros alors que ce raccordement a nécessité, pour lui et son voisin, d'installer une pompe de relevage. Il avait aussi le projet de refaire la cuisine, qui date de la construction de la maison, « *elle n'est pas aussi fonctionnelle que les cuisines d'aujourd'hui qui sont plus faciles à entretenir* ». Aujourd'hui, changer de cuisine lui faciliterait la vie par rapport aux placards, trop profonds, trop bas et difficiles d'accès compte tenu de son handicap. Mais, pour l'instant, c'est un projet inaccessible pour lui. Résultat : il n'a pas de travaux importants nécessaires en vue, la toiture de la maison est bonne, d'autant qu'il avait choisi de faire une charpente à l'ancienne.

M. et Mme Leroux (59 ans, ingénieur de l'industrie pharmaceutique en préretraite ; 52 ans, sans profession) sont propriétaires depuis 1995. Monsieur avait 39 ans quand il a acheté sa maison actuelle à la suite de sa mutation professionnelle lors de la vente et fermeture du site de son employeur en région Centre : étant cadre, il a été muté sur un site de production en Île-de-France. Il décide alors de devenir propriétaire. Auparavant, le couple ne disposait pas de l'apport nécessaire pour acheter et, même après avoir fait des économies, « *c'était limite lors de l'achat car la région parisienne est très chère* ». La proximité de son lieu de travail (Mme est sans activité professionnelle) ainsi que les prix sont les facteurs importants de leur choix. Ayant emprunté avec un taux d'intérêt élevé à 8%, ils ont ensuite profité de la baisse des taux pour renégocier leur emprunt et réduire de 20 mois la durée de remboursement.

M. Leroux : Alors les travaux, ce que l'on a fait faire, c'est essentiellement la salle de bains parce que c'est un peu particulier à faire et puis ça fait trois ans maintenant, on a refait la cuisine également, ça on l'a fait refaire et il y a des choses que j'ai faites moi-même, par exemple, toute l'électricité qu'il fallait refaire parce que la cuisine n'est plus du tout arrangée comme elle était avant, ça c'est moi qui ai tout fait, le faux-plafond en PVC, c'est moi qui l'ai fait, par contre, on a acheté l'ensemble des meubles et des appareils ménagers, ça a été posé par un professionnel.

Le discours de M. Leroux autour des travaux liés à la consommation d'énergie illustre l'importance des normes thermiques dans la démarche des propriétaires. Le couple a choisi le chauffage électrique mais Monsieur semble regretter cette décision parce que le coût de ce mode de chauffage est assez important. Au moment de l'installation, « *on ne souciait pas trop forcément des performances thermiques, c'est fait comme c'était fait à l'époque, c'est isolé mais ce n'est pas formidable comme isolation.* » Par contre, les fenêtres en bois ont été remplacées par du PVC et du double vitrage partout dans la maison. Par ailleurs, le couple a fait refaire la cheminée, mais pour le plaisir uniquement :

M. Leroux : ... c'est un agrément, nous l'avons remplacée, avant c'était une cheminée à l'ancienne qui n'était pas du tout adaptée. On voulait une cheminée plus contemporaine. Ça chauffe un peu, on a pris une cheminée, il n'y a pas de récupérateur parce que le but, c'est le plaisir, le reste, c'est électrique. Ce qui n'est pas un avantage au niveau financier (...) Quand on acheté la maison, j'aurai préféré que ce soit du gaz, par exemple, même si le gaz, j'aime moyennement, il y a encore de accidents avec le gaz, le chauffage central d'une part, c'est quand même plus confortable, même si l'électricité a fait des progrès et puis c'est surtout moins cher, parce que l'électricité est hors de prix et puis ça ne va pas aller en s'arrangeant, on a reçu la facture d'électricité il y a quelques jours, on a des rattrapages sur 2012 et 2013, c'est énorme pour une maison comme ça, en plus, c'est une maison qui date de 1981... à une époque, on commençait à en parler, mais on ne se souciait pas trop forcément des performances thermiques, c'est fait comme c'était fait à l'époque, c'est isolé, mais ce n'est pas formidable comme isolation.

2.3.2. La place centrale de l'énergie dans les travaux d'entretien

Les différentes sources d'énergie utilisées pour chauffer le logement - le fioul, le gaz, l'électricité ou le bois -, résultent surtout de leur disponibilité et des contraintes de raccordement sur le terrain qui s'ajoutent aux prix fluctuants de l'énergie, comme celui du fioul, par exemple, qui a explosé depuis 2005.

M. et Mme Jacquard (63 ans et 71 ans, entreprise familiale) habitent une maison qui nécessite d'être entretenue en permanence, surtout avec le temps (la maison a été construite en 1968). Il n'y a pas eu de transformations majeures dans la maison depuis son achat par le couple. Les tuyaux du chauffage central au fuel ont dû être remplacés, un coût assumé directement, sans emprunt. En revanche, la maison est mal isolée et les fenêtres devraient être changées, mais c'est un très gros investissement à prévoir, explique Mme Jacquard : « *Il faudrait changer toutes les fenêtres de la maison, ce n'est pas du tout isolé, si on change toutes les fenêtres ici, je ne vous dis pas, ils ont fait des trucs très isolés, il faudra qu'on y pense un jour* ». En conséquence, chauffer coûte cher et le couple a fait installer une cheminée qu'ils utilisent pour bien chauffer la pièce centrale.

M. et Mme Arthur (58 ans, ouvrier au chômage de longue durée ; 52 ans, inactive) ont acquis leur petite maison de plain-pied il y a 15 ans. Auparavant, ils vivaient dans une maison des mines : logés, chauffés (charbon) par l'entreprise et pris en charge pour les frais de santé. Lorsque la mine a fermé, le couple a perdu ces avantages et s'est retrouvé locataire du bailleur social Soginorpa. C'est alors qu'ils ont décidé d'acheter une maison en débloquent les participations et intéressements que monsieur avait acquis tout au long des années travaillées à la mine. La maison est de facture modeste. Après le départ des enfants, en 2008, ils ont abattu une cloison pour agrandir la pièce principale où ils reçoivent et où ont lieu toutes les fêtes de famille. La maison est chauffée au fuel. Ils ont envisagé un temps de faire installer le gaz mais le coût les a conduits à y renoncer. Ils estiment finalement que le coût du gaz est plus ou moins équivalent à celui du fuel (2 000 euros par an), lorsqu'ils comparent avec la maison de leur fille (1 500 euros de gaz) pour une petite maison des mines (en location). Eux-mêmes ne chauffent pas leur chambre à coucher :

Mme Arthur : On a refait les pièces ici, pour nous, ça s'est amélioré, on arrive à faire des petits travaux, changer la peinture et puis tout, c'est une maison que je ne voudrais pas quitter, on se dit que ce serait trop grand pour deux personnes, pour chauffer en hiver, ce n'est pas évident (...). Cette année, le fioul n'a pas été trop cher, ça peut encore aller, ça coûte aux alentours de 2 000 €... Cette année, on arrive à faire rentrer le fioul parce que maintenant ils font des arrangements, on peut payer en 4 fois, on l'a fait cette année, chose qu'ils ne le faisaient pas avant.

La maison du couple Grange (58 ans, ancien ouvrier, en transition d'activité ; 52 ans, assistante maternelle) est chauffée au bois, comme l'explique Madame « *Au bois, que du bois. On met un chauffage d'appoint dans la salle de bains, vous savez c'est un petit chauffage avec une bouteille de gaz, ça, c'est pour la salle de bains quand on prend la douche sinon, ce n'est que du bois, la cuisinière au bois, et là-bas, c'est un foyer au bois aussi. Et le bois, c'est mon mari qui le fait lui-même aussi, il coupe le bois, on est propriétaire d'une parcelle de bois... on n'en achète pas. Il y a un peu de tout, du hêtre, du chêne, du frêne* ».

Quel que soit le type d'énergie, la plupart des propriétaires ont « modernisé » les appareils de chauffage en fonction des nouveaux produits sur le marché et des normes qui les accompagnent. Les poêles à bois, par exemple à granulés, remplacent parfois la cheminée traditionnelle, « *Voilà, c'est assez récent, le poêle, on l'a changé, on en avait un autre qui vieillissait, on l'a changé il y a un an... Déjà pour l'humidité qu'il y a, vous voyez, quand il pleut, il y a une certaine humidité dans la maison, on aime bien avoir une petite flambée de chaleur et le bois, je le fais rentrer d'avance* » (M. Coulier).

La cheminée continue d'être un mode de chauffage important. M. et Mme Durie (53 ans, ouvrier ; 62 ans, ouvrière en arrêt de travail longue durée) habitent un pavillon Phénix, avec trois petites chambres, salle de bain, cuisine et salon pour 83 m². La maison est confortable, bien isolée et chauffée « *par la cheminée... ça chauffe toute la maison, c'est bien... ça se diffuse naturellement dans toutes les pièces. (Avant) il y avait des radiateurs électriques, mais ils devaient dater... nous, on se sert que de la cheminée* » (Mme Durie).

Propriétaire depuis 1990 de la maison dans laquelle il a pratiquement toujours vécu, M. Dupont (58 ans, ouvrier en invalidité) a une surface habitable qui avoisine les 117 m². Il a fait des travaux pour y créer un salon en bouchant une chambre (lorsque ses enfants sont partis) et puis, il a agrandi derrière. La maison est de plain-pied et compte 3 chambres, une cuisine et une salle à manger, 6 pièces au total. Il y a du double vitrage partout et c'est un poêle à granulés, installé récemment qui chauffe toute la maison. M. Dupont a plus ou moins connaissance de l'existence d'une aide financière pour ce type d'installation mais il trouve que c'est trop compliqué de demander des aides et il préfère se débrouiller tout seul : « *... on m'a dit que pour le feu, je dois aller aux impôts donner la facture et j'aurai une réduction de 600 € sur les impôts l'année prochaine, je ne paie pas d'impôts, à moins qu'ils me remboursent après, je ne sais pas comment ça fonctionne...* ». Avant, il se chauffait au bois, avec un convecteur, qu'il provisionnait lui-même en allant chercher du bois dans la forêt. Il y a aussi des petits radiateurs électriques dans les chambres en cas de grand froid. Enfin, pour chauffer l'eau, il utilise une bouteille de gaz. C'est pour des raisons de santé qu'il a décidé de changer de chauffage : « *j'ai toutes les vertèbres écrasées, ma colonne vertébrale, je ne peux plus tronçonner, plus rien porter, alors aller chercher du bois, le couper, etc., je me suis dit on va acheter ça [poêle]. J'ai beaucoup moins de mal. On prend le sac et on le met dedans* ».

M. et Mme Cambronne (63 ans, ancien électronicien ; 60 ans, invalidité) habitent une maison de plain-pied. Il y a grand salon de 30 m², une cuisine, une salle de bain, une grande chambre et deux autres chambres, dont une transformée en bureau depuis le départ de leurs deux enfants qui habitent à proximité. En 2014, ils ont fait changer les fenêtres pour mettre du PVC (auparavant, il y avait déjà du double vitrage mais, les huisseries en bois commençaient à se détériorer). Ils ont un poêle à granulés et ils ont fait isoler les combles.

Ils ont également des radiateurs. Dans la pièce où le poêle est installé, ils utilisent le radiateur mais uniquement lorsque le poêle est en préchauffage. Le poêle chauffe également la cuisine. Ils ont des radiateurs dans les chambres. Pour chauffer l'eau, c'est un cumulus électrique : « *Oui, parce qu'il fallait avoir un bouquet de travaux, pour avoir, comme j'ai des revenus assez faibles, donc j'ai pu avoir un prêt à taux zéro sur dix ans. C'est tout ce qui est fait pour économiser de l'énergie, c'est-à-dire les fenêtres, l'isolation, c'est fait pour isoler les combles ou alors un poêle à granulés, ça fait partie des économies d'énergie, si vous avez une chaudière avec des radiateurs, par exemple, pour une chaudière, on peut avoir un crédit d'impôt.* » (M. Cambronne).

Pour certains propriétaires, l'ancien système de chauffage pourrait devenir problématique. M. et Mme Monchamp (59 ans, cadre supérieur en invalidité ; 56 ans, assistante de direction sans emploi) habitent une maison de 140 m², 2 chambres au RDC et 3 à l'étage. La maison est devenue trop grande, ils n'utilisent plus l'étage qui continue de chauffer car ils ne peuvent pas isoler les pièces les unes des autres : « *C'est ce qu'on appelle chauffage monotube, c'est ce qu'on faisait il y a 40 ans ; donc, il y a un point de départ, c'est le même tube qui fait tout le tour de la maison et qui redescend ; donc, les premières pièces sont chaudes, mais quand vous arrivez à l'étage, les pièces sont glacées ! Donc, on a dû changer tous les radiateurs parce que c'était moins cher que de refaire tout le système de chauffage, donc on a changé les radiateurs en mettant des radiateurs plus modernes, mais ça n'a pas été extra* ».

M. et Mme Jansterre ont un problème de chauffage lié à l'installation défectueuse de leur nouveau système de pompe à chaleur :

M. Jansterre : On a installé une pompe à chaleur, j'ai dû la démonter, ça ne marchait pas... On l'a mis en 2008, donc on l'a utilisée 6 ans, c'est un chauffage inefficace, c'est surtout le service qui ne suivait pas.

Q : C'est quoi le principe, c'est un chauffage central ?

M. Jansterre : Non. Il y a plusieurs systèmes, nous, on a mis une pompe à chaleur [...], donc on garde notre chauffage central, c'est un chauffage central au fioul et c'est une pompe à chaleur qui vient se rajouter là-dessus, qui se branche sur le chauffage central existant et il chauffe l'eau et en cas de problème, la chaudière fioul reprend le relais. Quand ça ne suit pas, la consommation, c'était prévue de réduire la consommation en fioul, on l'a réduite, mais on a augmenté la consommation électrique, importante, donc l'économie n'était pas là et c'est surtout que le matériel n'est pas fiable et tout. Donc il y a des pompes qui fonctionnent très bien, on a des amis qui ont des pompes à chaleur qui fonctionnent super bien, qui ont le même principe que nous, c'est un matériel français malheureusement.

M. Jansterre : Pour l'installation des panneaux solaires, on a eu un crédit d'impôt, on a eu des réductions là-dessus.

Q : D'accord. L'objectif, c'était quoi ? C'était pareil, de réduire la facture d'électricité ?

M. Jansterre : Non. On revend tout à EDF, on ne consomme pas ce que l'on produit, par rapport à la rentabilité, je ne sais pas si on l'aura, si, on a voulu installer ça...

Mme Jansterre : ... c'est toujours un petit peu dans tout ce qui est développement durable surtout, moi, mon idée, c'est, s'il y a une possibilité de faire des productions d'énergies renouvelables, il faut le faire, pourquoi pas ?

M. Jansterre : Pour l'instant, ça va, ça deviendra rentable d'ici quatre, cinq ans, les panneaux solaires.

M. et Mme Perche (65 ans, ancien chauffeur de bus ; 67 ans, ancienne femme de ménage) habitent une petite maison construite en 1978 dans un quartier pavillonnaire. Ils ont été propriétaires accédant avec un prêt sur 25 ans qu'ils ont fini de rembourser il y a 14 ans. La terrasse, la pelouse et le jardin donnent sur les champs. Ils sont satisfaits de leur maison, ils

sont tranquilles, contents de ne plus payer de loyer. Le couple ne prévoit pas de travaux, sauf nécessité comme pour le chauffe-eau électrique qui est récemment tombé en panne. A l'intérieur de la maison (tapisserie, peinture etc.), ils essayent de tout faire eux-mêmes car « *c'est moins cher* ». Les volets sont en PVC. M. Perche explique qu'il n'a pas fait de travaux par rapport au chauffage : « *C'est toujours les anciens radiateurs. Dans la salle de bains, j'ai quand même un petit chauffage, on l'a changé, mais dans les chambres, on ne fait pas de chauffage. Le premier chauffage qu'ils ont mis, vous regarderez en sortant, il a 38 ans ; après, l'électricité coûte cher aussi* ».

M. et Mme Boury (69 ans, ancien facteur ; 69 ans, ancienne couturière) habitent dans un pavillon depuis 1976. La surface est estimée par Mme à environ 100 m², trois chambres à l'étage, avec salle de bain et toilettes et au RDC, salle à manger, cuisine, toilettes. L'an dernier, c'est la chaudière (au gaz de ville) qui est tombée en panne et qu'ils ont dû remplacer avec l'aide d'un prêt à taux zéro de Gaz de France lorsque l'installation est assurée par un installateur agréé :

M. Boury : Ça fait trois ou quatre ans que tout a été fait, sur le chauffage, on le voit, ici, il y a quand même une différence.

Mme Boury : Sur la facture du gaz, la première année, on l'a vu.

M. Boury : Là, disons que c'est stable, et puis quelquefois moins, donc ça montre quand même que tout est bien, nous, on paye mensuellement, ici, on augmente un petit peu, moi, sur Internet, espace client, forcément, en janvier et février, on a eu un peu plus froid, donc la chaudière a tourné, après, moi je vois bien qu'une fois que la température reste stable, elle ne tourne plus.

Q : Vous suivez votre consommation ?

M. Boury : Oui. Pour l'EDF, même les impôts et le gaz, comme ils ont l'espace client, on peut suivre l'évolution, donc toutes les fins de mois, je relève mes compteurs et donc on a une courbe, vous avez la courbe, comme là, ils ont relevé, ça va jusqu'en septembre 2016, j'ai la courbe sur laquelle, eux, ils se sont basés, qu'on devrait avoir, après, il y a la deuxième courbe, je vais avoir la courbe de 2015 et j'aurai une nouvelle courbe d'une autre couleur qui sera celle de 2016, comme ça, je peux suivre l'évolution, c'est là qu'on le voit.

Mme Boury : Quand je consomme de trop, il me baisse le chauffage et puis je mets un pull en plus, mais on est toujours à peu près pareil.

D'autres problèmes de chauffage sont liés à la copropriété lorsqu'il y a du chauffage collectif comme Mme Lechat (63 ans, enseignante retraitée) qui vit au 3^{ème} étage (sans ascenseur) dans un petit collectif de 18 logements faisant partie d'une grande copropriété de près de 200 logements, avec des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs qui ont plusieurs logements. Le logement de Mme Lechat est particulièrement bien chauffé (trop) les fenêtres restent ouvertes, radiateurs éteints : la chaleur monte alors que les personnes qui vivent en rez-de-chaussée ou rez-de-jardin ont froid parce que « *c'est un chauffage, alors je me suis fait expliquer, j'ai perdu le terme, en fait, il n'y a qu'un seul tuyau, donc le tuyau monte, mais ne redescend pas donc, c'est mono tubulaire, un truc comme ça et donc toute la chaleur vient chez moi* ».

La copropriété est contraignante pour les propriétaires dans la gestion de leur budget travaux mais, certains copropriétaires impécunieux n'ont pas les moyens de payer les travaux collectifs et créent des difficultés à toute la copropriété :

Mme Lechat : Oui, les gens refusent parce qu'ils n'ont pas les moyens, les gens refusent, enfin, moi, à la dernière assemblée générale, il y a quelqu'un qui a posé la question, si on pouvait prendre sur son fond de roulement, vous savez on a toujours un fond d'avance, sur le fond de roulement pour payer ces charges, parce qu'il était pris à la gorge, la personne du syndic a dit, non, ce n'est pas possible, c'est un fond de

roulement, vous allez avoir des ravalements qui vont vous tomber dessus, ce n'est pas possible, mais les ravalements et tout ça, c'est vrai que c'est effrayant, ça fait des sommes colossales à sortir et les gens qui achètent actuellement, ils achètent, mais ils sont vraiment ric et rac, ils ne peuvent rien accepter comme travaux, c'est comme ça que la cage d'escalier n'a pas été votée chez nous, on avait pas mal de nouveaux arrivants.

Mme Lamy (68 ans, ancienne employée de banque) habite un appartement de 68 m² situé au 1^{er} étage d'un petit collectif de 11 étages. Aujourd'hui, la copropriété envisage de faire refaire l'étanchéité et l'isolation de l'immeuble par l'extérieur pour se mettre en conformité avec la loi sur les économies d'énergie, notamment pour le chauffage. Le chantier n'est pas encore engagé, c'est prévu d'ici un ou deux ans mais Mme Lamy s'attend à ce qu'il y ait un système d'emprunt pour le financement des travaux : « *il faut faire l'isolation, c'est obligé par la loi... donc ça, ça coûte cher (...), à la limite, c'est sûr, il faut dépenser de l'argent, mais de l'autre côté, il y a une compensation, peut-être que nous allons économiser sur le long terme du chauffage ?* ».

M. et Mme Labrouste vivent aussi dans une copropriété. Ils habitent un immeuble de grande hauteur, comportant environ 250 logements. La copropriété est un sujet très important pour eux car ils estiment qu'elle fonctionne très mal et que le syndic ne fait absolument pas son travail. Le jour de l'entretien, la température extérieure est plutôt élevée et le chauffage est toujours allumé ! Ils ont réclamé la mise en place de robinets thermostatiques sans recevoir de réponse ou on leur a dit que c'était inutile ; ils ont réclamé, des sondes individuelles et ont obtenu la même réponse :

Mme Labrouste : Oui, parce qu'en fait, ils espèrent faire des réductions de chauffage, même si, aujourd'hui, le chauffage fonctionne encore, vue la chaleur qu'il fait... on a demandé des compteurs de chauffage, ils refusent parce que nous, ici, il y a des radiateurs et ils sont toujours fermés, c'est trop chaud, mais on paie la quote-part... et puis, ce n'est pas une gestion, je veux dire, quand on met le chauffage quand il fait chaud et qu'on ne l'arrête pas.

En bref

Les parcours professionnels et familiaux sont devenus moins stables et la propriété du logement ne s'accompagne pas toujours des avantages représentés par le revenu fictif correspondant au loyer imputé qui s'ajoute aux revenus des propriétaires non-accédants). À ces incertitudes du parcours de vie s'ajoutent les transformations de l'environnement (densification des régions urbaines, désertification des milieux ruraux). Plus que jamais, les espaces éloignés ou peu accessibles des centres urbains sont potentiellement des espaces de fragilisation pour les personnes aux ressources limitées. Il n'est pas seulement question de pauvreté monétaire, mais d'un ensemble de facteurs de précarité vis-à-vis desquels une personne vieillissante est aussi potentiellement plus vulnérable. Les défauts de l'habitat, plus ancien et plus dégradé, mais aussi les professions exercées, moins valorisées sur le plan des rémunérations (paysans, ouvriers, employés), et l'organisation des familles peuvent rendre les plus âgés captifs de leur logement.

Finalement, dans le discours des propriétaires vieillissants, on voit que l'appréciation de son cadre de vie est traversée par la dimension spatiale de l'environnement et par la dimension temporelle de la vie dans un espace. L'analyse des entretiens montrent, en effet, combien ces deux dimensions, spatiale et temporelle, participent (ou non) à l'ancrage des individus dans un territoire donné. Pour autant, cette centration des discours autour de l'environnement, et l'absence de discours émergents sur les qualités ou défauts du logement lui-même interrogent. En effet, dans quelle mesure cette manière particulière d'apprécier son cadre de vie, via l'environnement, est-il l'apanage de ce moment de transition et changement

profond que constitue le début de retraite ? On le sait, la transition à la retraite conduit à un recentrage sur le logement (avec notamment l'arrêt de l'activité professionnelle et souvent le départ des enfants), et cette transition contribue à faire une sorte de bilan « résidentiel ». Même si le quartier, l'environnement, sont appréciés, on peut supposer que le début de retraite amène à être davantage critique sur le logement, qui n'est peut-être plus tout à fait adapté à leur situation ou qui risque de ne plus l'être dans les années à venir, et enfin, sur lequel plane une incertitude quant à l'avenir (y rester, en partir ?). Cette attitude correspond à celle d'une nouvelle génération de retraités sensible à l'environnement et au cadre qu'il propose pour bien vivre, se sentir heureux et profiter du temps particulier qu'offre le début de la retraite.

À travers les travaux pour maintenir son capital, il s'agit aussi de prévenir l'épuisement des ressources (revenu, épargne) en lien, principalement, avec la consommation d'énergie. La dimension budgétaire de l'entretien du logement peut devenir préoccupante pour les propriétaires modestes lors du passage à la retraite qui coïncide avec une baisse de revenus. Faire des économies est un élément important à l'origine de certains travaux mais, pour beaucoup, il s'agit d'abord de travaux liés aux développements technologiques dans le bâtiment, pour les appareils à l'extérieur et à l'intérieur du logement pour répondre aux économies d'énergie préconisées et encouragées par des incitations fiscales. Les enquêtés et leur entourage sont sensibles à la publicité sur l'arrivée de nouveaux produits destinés à réduire la consommation d'énergie et consistant à remplacer les fenêtres par du double vitrage, changer le mode de chauffage, revoir l'isolation du logement. Ces travaux d'entretien contribuent effectivement à maintenir la qualité du logement et la valeur du patrimoine, pour autant, les propriétaires réalisent que ces travaux d'amélioration ne permettent pas la revalorisation de leur patrimoine.

3. PROPRIETAIRES ET RETRAITES FACE AU LOGEMENT : STRATEGIES RESIDENTIELLES ET TRANSMISSION

Nous avons vu, au cours de la première partie, quelles étaient les dynamiques d'acquisition d'un bien et comment elles traduisent un processus de capitalisation porteur d'enjeux à l'heure de la retraite. Le moment de la retraite se présente dans les discours comme une étape charnière dans les trajectoires familiales et professionnelles, ce qui n'est pas sans effet sur la façon dont on se projette et dont on projette le bien dans l'avenir. C'est ce que nous allons montrer, d'abord dans la projection de soi à travers les stratégies résidentielles puis, dans un second temps, nous soulignerons toute l'ambiguïté qui se joue à travers les projets de transmission des biens.

3.1. Projection de soi à travers des stratégies résidentielles

Lors de la retraite, trois stratégies résidentielles sont observées, à partir des logiques familiales, économiques, professionnelles et territoriales : l'incertitude entre rester ou partir de chez soi ; l'immobilité qui vise à rester enraciné dans son environnement ; la migration qui permet à l'heure de la retraite de retourner dans sa région d'origine ou de quitter un environnement qui a évolué et qu'on n'apprécie plus ou qui devient inaccessible financièrement. Ces trois stratégies résidentielles, dégagées à partir d'une précédente enquête auprès de la première génération de Baby-Boomers vivant à Londres et à Paris (Bonvalet et Ogg, 2009), apparaissent comme ancrées dans un principe dichotomique entre « rester » et « partir », ce qui peut s'expliquer par une population d'enquête fortement située tant en termes de localisation (Paris/Londres) que de position sociale (classe moyenne). Or, les propos de nos enquêtés nous invitent à sortir de cette perspective figée et statique. Ils donnent plutôt à voir le désir de prolonger la vie dans un chez-soi, aussi longtemps que possible, face à un avenir imprévisible.

En effet, les entretiens sont traversés dans leur grande majorité par une idée sous-jacente selon laquelle la retraite ne fige pas la trajectoire résidentielle, mais ouvre plutôt sur une trajectoire marquée par différentes phases à franchir au fil de l'avancée en âge : la maison, puis l'appartement et, à la fin, la maison de retraite. Les propos du couple Cambronne (63 ans, ancien agent technique ; conjointe au chômage) illustrent cette projection de soi dans l'avenir : « *pour l'instant, tant que l'on peut [on reste dans la maison], après c'est l'appartement, après ça sera peut-être la maison de retraite* ». Cette projection de soi est de l'ordre de la préconception où l'horizon de vie à venir est fortement rythmé par le critère d'âge. La trajectoire serait ainsi orientée autour de seuils symboliques, notamment autour de 70 ans. Mme Lechat (63 ans, ancienne enseignante de maternelle) explique « *je me laisse ces cinq ans, j'approcherai de 70 ans, je me dis que ce sera bien pour me refaire un autre lieu de vie, après ça sera peut-être trop difficile, donc j'ai cette échéance* » et elle ajoute « *je me dis 70 c'est bien, ça me laisse le temps de continuer à vivre ma vie correctement et puis de m'habituer* ». De la même manière, Mme Lamy (69 ans, ancienne aide-comptable) insiste sur la nécessité de penser à l'avenir en se projetant dans un logement plus petit : « *il faut y penser, d'ici 5 ou 6 ans, j'aurais plus de 70 ans, pour faire le ménage, c'est dur !* ».

Ces discours peuvent se comprendre par le statut de propriétaire de notre population d'enquête, un statut qui est travaillé par le temps de la retraite. Au moment de la retraite, il y a un choix à faire qui se décline différemment selon la situation des individus d'un point de vue professionnel (avoir pris ou pas sa retraite ?), familial (les enfants sont-ils ou non scolarisés, sont-ils installés dans leur propre logement ?) et territorial (quel processus d'enracinement dans son environnement, quels projets de vie à la retraite et comment sont-

ils liés à l'espace social ?). Simultanément à ce choix se pose la question de la survie du capital progressivement forgé de façon plus ou moins consciente. Se dessinent alors trois stratégies résidentielles que nous examinerons tour à tour : prolonger au maximum la vie dans le logement actuel ; envisager la mobilité résidentielle comme une autre façon de prolonger la vie chez soi ; ne rien faire ou l'indécision de la mobilité face à la désynchronisation des trajectoires et la prise de risques.

3.1.1. Prolonger au maximum la vie dans le logement

« *On n'a pas l'intention avec mon épouse de partir d'ici tout de suite, on voudrait profiter quand même des avantages de la région parisienne, au niveau culturel, il y a quand même plein de choses à faire, Paris est une ville magnifique, on n'a pas eu le temps de faire certaines choses depuis 20 ans que nous sommes ici parce qu'entre le travail et les enfants, cinq enfants, ça prend un peu de temps quand même, donc on voudrait en profiter un peu plus, aller au spectacle, visiter des musées, des expositions, aller se balader dans Paris tout simplement, sans contraintes* ». Cet extrait de l'entretien conduit avec M. Leroux (ingénieur de l'industrie pharmaceutique en préretraite) révèle ce qui se joue au moment de la retraite, lorsque l'on se retrouve dans le logement acheté il y a une vingtaine d'années, qui a accueilli la famille partie depuis peu, et au sein duquel on se retrouve avec son conjoint dans une période où un recentrement sur soi est enfin possible. Un logement apprécié pour lui-même et pour sa localisation, ici la région parisienne, qui ouvre sur un véritable projet de vie à la retraite. Pour autant, il ne s'agit pas pour M. Leroux de se maintenir dans ce logement pour toujours. Son discours est davantage celui de profiter le plus possible de cet horizon qui s'ouvre avec la retraite, sachant qu'il arrivera un moment où la question de la mobilité se posera : « *Tant que l'on peut physiquement, sauf s'il y a une maladie, un handicap, on verra, parce qu'une maison demande quand même pas mal d'entretien, et puis on a un étage, un sous-sol, si je ne suis pas capable de descendre un escalier, ça devient un peu plus embêtant (...) on verra les circonstances de la vie, j'espère pouvoir profiter de ma pré-retraite suffisamment longtemps, on verra bien, on avisera le moment venu s'il y a quelque chose qui se passe* » poursuit-il.

Le temps de la retraite, les appréciations portées à l'égard de son logement et de sa localisation, les relations familiales travaillées par le départ et l'éloignement géographique des enfants conduisent une partie de nos enquêtés à souhaiter rester chez eux. Le couple Labrouste (ancien secrétaire général d'une entreprise industrielle ; ancienne assistante de direction) insiste, de ce point de vue, sur l'importance d'un logement proche des services au regard de leur âge : « *quand on voit comment ça se passe au point de vue soins, commodités de la vie courante, ce n'est pas du tout pareil. Je vois, en province, les gens quand ils veulent un rendez-vous chez un ophtalmologue, il faut le prendre 3 mois avant sinon ce n'est pas possible. Un cardiologue, je crois que c'est pareil. Alors qu'à Paris on a nos fournisseurs habituels, un coup de fil, en même pas une semaine on a tous ces services à disposition. Je ne dirais pas ça si j'avais 30 ou 40 ans, mais aujourd'hui, je pense que c'est important* ». Quant au couple Bizet (ancien administratif d'une petite commune ; assistante maternelle), à l'heure où leurs enfants sont installés respectivement en Bretagne et en région parisienne, déménager alors que madame a déjà vécu un « déracinement », lorsqu'elle s'est elle-même installée en région parisienne, n'est tout simplement pas envisageable. Le logement devient cet ancrage résidentiel stratégique pour garantir une proximité avec les enfants, un argument qui lui permet de conforter son fort attachement à l'environnement local (commodités, services, relations de voisinage depuis leur installation) : « *Je pense que je ne supporterai pas d'être déracinée. Là je l'ai été puisque j'arrivais du sud, ensuite on s'habitue, donc repartir et me déraciner à nouveau, non* » dira Mme Bizet.

Cependant, rester en raison d'un fort attachement aux lieux, sans rejeter le fait de devoir quitter le logement un jour, impose une certaine perception de son avenir dans ce logement, un avenir lié aux limitations fonctionnelles propres au processus de vieillissement et que l'on doit être capable de résoudre (lorsqu'elles se présentent) ou d'anticiper. De ce point de vue,

adapter son logement et l'aménager pour répondre aux problématiques de l'avancée en âge devient impératif. C'est ce dont témoigne le couple Dher (68 ans, ancien agriculteur ; 68 ans, ancienne secrétaire) qui occupe la maison familiale de monsieur depuis toujours, une ancienne ferme progressivement aménagée en lien avec les besoins familiaux, professionnels, associatifs du moment. Plus récemment, à la suite d'une opération de la hanche et des difficultés rencontrées pour se mouvoir à la maison, le couple ont entrepris de nouveaux travaux d'aménagement des dépendances pour ramener les commodités au rez-de-chaussée ; ils envisagent désormais de transformer la pièce attenante à la nouvelle salle de bain en chambre à coucher.

Ces différentes expériences révèlent qu'il ne s'agit pas véritablement de « rester » *ad vitam aeternam*, mais plutôt de prolonger autant que faire se peut sa vie dans son domicile en reportant un potentiel départ, ce qui est vrai aussi pour la stratégie suivante qui envisage plus volontiers la mobilité résidentielle dès l'heure de la retraite.

3.1.2. Envisager la mobilité résidentielle, une autre façon de prolonger la vie dans son logement

Lorsque l'entrée en retraite se synchronise avec l'installation professionnelle et familiale des enfants et leur départ du domicile parental, une autre interprétation de la situation est possible quant au fait de rester ou partir. La réponse sera ici d'envisager la mobilité résidentielle au moment de la retraite. Il s'agit encore une fois d'anticiper son propre vieillissement et, de mener à bien ses projets de vie à la retraite. Se joue alors une double projection de soi dans l'avenir, à la fois sur un temps long et court.

Autour de l'anticipation du vieillissement sur un temps relativement long, les personnes s'appuient sur les expériences de l'entourage pour revisiter leur logement : elles leur permettent d'évaluer les potentiels défauts de leur habitation actuelle (jardin ou maison trop grands, escaliers, pente du terrain, etc.). À partir de ce bilan, le constat est celui d'une inadéquation de leur habitation pour leurs vieux jours, ce qui les conduit à se projeter dans l'acquisition d'un nouveau bien qui réponde à leur besoin, leur potentielle limitation fonctionnelle et leur confort. Les propos de M. Coulier (58 ans, ancien magasinier de la Poste) illustrent bien cette situation d'entre-deux : « *une maison tranquille avec un terrain plat et plain-pied (...) dans la mesure où on ne va pas en rajeunissant et ici vous voyez on n'arrête pas de monter et de descendre, il y a beaucoup d'escaliers et le terrain qui est en pente. Mais par contre, j'aurais du mal à acquérir un appartement, j'ai besoin d'être dehors* ». L'anticipation du vieillissement dans un futur logement se couple avec la volonté de préserver son autonomie et de celle de ses enfants. L'expérience de Mme Lechat (63 ans, ancienne enseignante de maternelle) est assez emblématique de cette réalité : « *ça m'a fait beaucoup réfléchir sur ma propre vieillesse aussi, en me disant je ne veux pas être une charge pour ma fille, c'est une enfant unique, comme moi j'étais pour mes parents, j'avais un frère qui était décédé, je me suis retrouvée toute seule à gérer mes parents, ça a été très, très lourd, vraiment très lourd (...) Je ne veux pas que ma fille vive ça, donc il faut que je m'organise autrement, donc déjà un appartement conçu pour le 4^e âge et puis voilà* ».

Sur un temps plus immédiat, ce sont les projets de vie à la retraite qui activent le désir de mobilité. Il s'agit en effet de ne plus « être esclave » d'un logement devenu trop grand comme le souligne Mme Dujardin : « *je vais vous dire franchement, je préfère aller me promener que d'entretenir une maison. Donc passer son temps à reluire tous les jours, vous connaissez le problème je suppose ? À moins que vous ayez du personnel... c'est clair que vu, quand même, la capacité, le nombre de chambres, on a les petits enfants qui viennent dormir 2 fois par semaine à la maison, quand ce n'est pas 3 fois, parce qu'il y en a pas mal. Ça rentre, ça vient, ça joue dehors, il y a toujours à nettoyer, toujours à faire, ça fait une capacité à faire. Il y a l'entretien des jardins, c'est pareil, on est toujours tenus, après vous ne pouvez plus rien faire à l'extérieur, c'est ça. Moi, je préfère profiter de la vie que de devoir être esclave !* » Ses propos donnent à voir comment dans cette mobilité, ce sont également

les rôles sociaux traditionnellement attribués aux retraités – et notamment le rôle grand-parental – qui sont mis à distance. Le projet de retraite du couple Dujardin (ancien infirmier ; retraitée sans activité depuis la naissance des enfants) est recentré sur des activités extérieures, notamment la marche ; ils souhaitent ainsi partir à la campagne afin de profiter des grands espaces. Mener à bien ses projets de retraite implique aussi une gestion financière et le logement ne doit pas être un frein comme le souligne Mme Monchamp (en recherche d'emploi) encore accédante à la propriété : « *On paie de plus en plus, donc ce que vous payez pour les impôts, vous ne pouvez pas faire d'activités de loisirs, voyages ou autre chose, c'est plus ça. Et puis, on n'a plus besoin d'avoir une aussi grande maison et de payer les taxes foncières et d'habitation qui sont en rapport* ». Ses propos révèlent tout ce qui peut se jouer dans cette mobilité résidentielle d'un point de vue économique. S'il s'agit de ne pas dépenser son argent dans le bien afin de mener à bien les projets de retraite (voyages, activités de loisir, vie grand-parentale), la mobilité est aussi envisagée comme une opportunité de solder leur emprunt afin de libérer le temps de la retraite de cette contrainte financière : « *Économiquement, si on vend l'année prochaine, on aura encore 7 ans à payer, donc le prix qu'on récupérera de la maison ne nous permettra pas de racheter dans la région, il faudra que l'on s'éloigne de la banlieue parisienne pour avoir des tarifs et de pouvoir racheter quelque chose avec ce que l'on va récupérer ici, c'est uniquement monétaire si on s'éloigne* ».

L'expérience de Mme Monchamp, accédante à la propriété peut être élargie à l'ensemble de nos enquêtés, pleinement propriétaires, car elle donne à voir les enjeux relatifs au processus de capitalisation. En effet, nous avons montré dans la partie précédente que le processus de capitalisation qui accompagne l'accession à la propriété implique d'entretenir son logement au fil du temps. À l'heure de la retraite, la projection de soi dans une mobilité résidentielle plus ou moins rapide (entre 1 et 5 ans) réactive la planification de travaux pour faire fructifier le capital actuel comme support financier d'acquisition du futur logement. Cela est d'autant plus important que tous nos enquêtés estiment qu'ils ne pourront plus bénéficier de crédits, en raison de leur âge.

Si jusqu'ici les stratégies résidentielles dessinées sont possibles par une synchronisation relativement forte des trajectoires familiales, professionnelles et résidentielles, la troisième stratégie est marquée par une forme d'indécision due à la désynchronisation des trajectoires et une certaine prise de risque quant au fait de changer de logement.

3.1.3. Ne rien faire : une mobilité indécise entre désynchronisation des trajectoires et prise de risques

Certains enquêtés n'ont pas un discours clair sur le fait de rester ou de partir, et sont dans l'indécision quant au fait de quitter leur logement. L'idée du départ n'est pas totalement rejetée, mais ils ne se l'autorisent pas vraiment. Deux raisons expliquent le fait de ne rien faire, pour l'instant : la désynchronisation des trajectoires et la peur de prendre des risques avec un changement de logement.

La désynchronisation des trajectoires familiales, professionnelles, voire aussi scolaire entre parents et enfants, affecte le franchissement de certaines étapes du parcours de vie (Cavalli, 2007). Par exemple, lorsque les enfants sont encore en études, vivent au domicile parental ou y viennent encore régulièrement le week-end, la manière de se projeter dans un horizon plus ou moins lointain est freinée par la situation des enfants. Le couple Moseclin (65 ans, ancien ouvrier ; 62 ans, ancienne secrétaire) affirme ainsi se projeter dans leur vieillissement, car ils tirent les leçons de l'expérience de la vieillesse de leurs parents : « *c'est des questions qui trotinent* » diront-ils. Cependant la décision de rester (en faisant des travaux) ou partir (en appartement) est reportée à plus tard : après la fin des études supérieures de leur fille et son insertion professionnelle et après la mort du chien, car il n'est pas envisageable de partir en appartement avec un animal.

Plus fondamentalement, faire le choix de la mobilité résidentielle peut conduire à une véritable prise de risque pour quelques enquêtés qui présentent des situations de vulnérabilité économique, ce qui justifie le fait de ne rien faire.

L'expérience de M. Hoche (60 ans, ancien coiffeur) va être affectée par un accident domestique qui le fait entrer dans une situation de précarité financière qui entrave le rapport qu'il a depuis toujours avec sa maison (un fort attachement qui justifie toute une série de travaux) et l'amène à envisager un déménagement en appartement. Locataire dans un appartement situé au-dessus de son salon de coiffure, M. Hoche décide de déménager dans une maison qu'il fera construire selon ses propres plans. C'est là qu'il devient propriétaire d'une très grande maison adaptée à la taille de sa famille (4 enfants). M. Hoche est très attaché à son domicile qu'il ne conçoit pas uniquement comme un capital financier, mais aussi et surtout patrimonial. Il est en ce sens très fier d'être propriétaire : « *Devenir propriétaire pour transmettre aux enfants, je crois que la maison c'est un bien, on ne s'en sépare pas facilement je veux dire. Que mettre de l'argent sur des comptes ou des choses comme ça, quand on a envie de dépenser, on dépense* ». On retrouve l'enjeu de la sécurité souligné dans la partie précédente, une sécurité qui est compromise par l'accident domestique qui le frappe juste avant son départ en retraite. Cet accident va d'une part, entraîner une baisse de ses revenus (il ne touchera que 600 euros/mois pendant un an et demi et n'aura que 1 100 euros de pension de retraite ensuite) et, d'autre part, limiter ses capacités à entretenir physiquement son bien jusqu'à ne pas être en capacité de finaliser les travaux entrepris avant l'accident. Il se retrouve face à un dilemme : rester chez lui sans pouvoir vraiment continuer d'investir son bien mais en allant jusqu'au bout de son désir de transmettre ce patrimoine à sa fille ou partir en appartement pour « être tranquille », c'est-à-dire dans un logement qui lui permettra de mieux vivre avec son handicap. Face à ce dilemme, le projet de mobilité reste en suspend et pourrait se concrétiser lorsque sa fille sera en capacité d'en hériter, ce qui n'est pas certain. Dans le même temps, partir c'est prendre le risque de délaissé son projet de vie (la construction de sa maison familiale) et de vivre une vie qui aurait, alors, beaucoup moins de consistance.

Comme pour M. Hoche, chez les Arthur (58 ans, ouvrier au chômage de longue durée ; 52 ans, en invalidité) l'achat de la maison constitue un véritable projet de vie qui articule la construction d'un lieu de vie familial, la peine endurée par le travail pour arriver au statut de propriétaire et la liberté acquise grâce à ce statut. Les Arthur ont une vie professionnelle jugée confortable économiquement tant que M. Arthur est salarié des Mines et jusqu'au jour où ils subissent des problèmes de santé qui les contraignent à arrêter leur activité. Cet arrêt les met dans une situation de précarité financière au point qu'ils éprouvent de réelles difficultés à subvenir aux coûts que représente l'entretien de leur maison : ils installent un chauffage central au fioul, mais ne mettront pas de radiateurs au 1^{er} étage ; ils renoncent à faire certains travaux de décoration. Finalement, ils se privent beaucoup sans empiéter sur un poste de dépense important : le budget dédié à l'alimentation. Dans ce contexte, le fait de devoir quitter un logement trop grand et trop coûteux se dessine, mais il reste en suspend car il ouvre potentiellement sur le risque de perdre le statut de propriétaire pour celui de locataire et, donc, de perdre le capital patrimonial dans le paiement des loyers.

Mme Brando (56 ans, retraitée), à travers son histoire familiale et conjugale, présente également une vulnérabilité économique au moment de la retraite. Propriétaire d'une maison bourgeoise d'environ 400 m², le couple fait l'acquisition de ce bien grâce aux plans d'épargne logement qu'il possède, qui leur permet de négocier des prêts de courte durée, et d'entretenir la maison grâce à des héritages. La situation économique de Mme Brando bascule progressivement lorsqu'elle cesse son activité, puis lorsqu'elle se sépare de son conjoint en faisant le choix de conserver la maison qui représente « la maison des enfants ». Au moment de l'entretien, elle est dans l'indécision pour deux raisons principales : d'une part, elle fait le constat de ses difficultés financières à entretenir le bien (ce qui la conduit à envisager de partir) et, d'autre part, ses enfants sont encore scolarisés et ne savent pas où ils résideront dans les années à venir (ce qui ne lui permet pas de se projeter jusqu'au bout

dans un scénario résidentiel qui lui permettrait de rester sur place : aménager les dépendances pour les mettre en location, aménager les étages pour y faire des appartements pour ses enfants). La prise de risque, chez Mme Brando, c'est précisément celle de faire un choix qui, dans tous les cas, pourrait se révéler insatisfaisant, car il suppose une potentielle séparation d'avec les enfants : le fait de partir, la conduirait de fait à s'éloigner d'eux et quitter l'espace dans lequel s'est inscrite l'histoire familiale ; rester dans la maison si les enfants font le choix de la quitter, n'aurait pas non plus vraiment de sens.

3.2. Projection du bien dans l'avenir : de la capitalisation à la transmission ?

La résidence principale¹⁷ constitue le plus souvent le seul bien immobilier des ménages au sein de l'ensemble du patrimoine composé du capital immobilier (foncier, habitation), du capital financier (actifs) et professionnel (bâtiments, équipements, etc.). La dimension familiale est l'élément principal de la transmission patrimoniale puisque les descendants en ligne directe sont héritiers réservataires pour la moitié du patrimoine en présence de deux enfants, deux-tiers pour trois enfants, trois-quarts au-dessus. Le patrimoine hérité des parents n'est pas la condition de l'installation des enfants, l'investissement dans l'éducation et la protection sociale devant garantir la sécurité des parcours de vie et l'autonomie des générations. Les transferts en capital immobilier de génération en génération se sont raréfiés avec la déperdition des métiers de l'agriculture, de l'artisanat et du petit commerce où se mêlent patrimoines professionnel et résidentiel¹⁸. Par ailleurs, l'augmentation de l'espérance de vie combinée à la progression de l'accession à la propriété de sa résidence principale, font que les ménages sont désormais souvent dans la force de l'âge et déjà propriétaires au moment d'hériter. Pour autant, les modalités d'accession à la propriété peuvent influencer l'usage et la gestion du patrimoine mais aussi la manière de penser sa transmission selon que l'on a bénéficié ou non d'une aide familiale (aide financière, donation, héritage).

Il y a plus de quarante ans, dans son enquête sur « La famille après le mariage des enfants »¹⁹, Roussel s'interrogeait sur les conséquences de l'allongement de la durée de vie sur les conditions de la transmission des biens entre parents et enfants (Roussel, 1976). À l'époque, les deux générations enquêtées – parents âgés, enfants adultes –, s'accordent sur le principe de renforcer les droits d'héritier du conjoint : « *les biens de la communauté parentale doivent appartenir sans réserve aux deux époux et au survivant après la mort de l'un d'eux ; le droit d'usufruit accordé au conjoint " est perçu comme une dépossession" »*

¹⁷ Fin 2016, les résidences principales représentent 82 % des logements en France, les résidences secondaires 10% et les logements vacants 8% (Arnold, 2016). En 2013, les ménages propriétaires d'un ou plusieurs logements en dehors de leur résidence principale en France sont 14%, dont 4,9 % sont propriétaires d'au moins une résidence secondaire ou d'un pied à terre en France ; 49,2% des propriétaires d'une résidence secondaire ont 65 ans ou plus ; 37,6 % ont entre 50 et 64 ans, 13,2 % moins de 50 ans). *Les conditions de logement. Insee Références, édition 2017 - Fiches - Autres logements possédés* (p.134-135).

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=2ahUKEwjvKGQxZneAhVFBoKHd2cAQQQFjACegQIBxAC&url=https%3A%2F%2Fwww.insee.fr%2Ffr%2Fstatistiques%2Ffichier%2F2586038%2FLOGFRA17j1_F5.1.pdf&usg=AOvVaw1FYyaTUWdRFyhe9mqPV_zl

¹⁸ Désormais, les transmissions professionnelles à travers le transfert de l'entreprise familiale, par exemple, se font sous la forme de biens immatériels, parts sociales ou actions.

¹⁹ Étude des relations entre générations conduite auprès de deux générations (non appariées), des enfants mariés âgés de moins de 45 ans ayant au moins un parent survivant (n=1259) et des parents âgés de moins de 80 ans ayant un enfant marié, âgés principalement de plus de 50 ans (n=1281). Le questionnaire comporte des questions d'opinion, notamment sur la transmission des biens, la construction de l'enquête ayant été précédée d'une enquête qualitative (40 entretiens semi-directifs).

(p.66, ibid.)²⁰. On retrouve ce souci d'équité dans le discours des « héritiers » rencontrés par Gotman qui note que « *la donation au dernier vivant peut s'interpréter comme une pratique de transmission intergénérationnelle différée [...] les biens mis en dépôt au domicile conjugal, revenant ensuite aux enfants* » (Gotman, 1988, p.190). La protection des conjoints est une préoccupation qui se traduit dans la réforme fiscale de 2007 par la suppression des droits de mutation entre époux. On observe en parallèle que « *le discours des seniors vis-à-vis de la transmission est très ambivalent. D'une part, l'idée de laisser quelque chose aux descendants est assez ancrée dans la culture et les valeurs morales héritées des générations antérieures. D'autre part, beaucoup ne sont plus convaincus de la nécessité ou de la légitimité morale de cette transmission. Par expérience, ils ont également conscience que l'héritage arrive désormais tard dans la vie* » (Tourdjman et Benoist-Lucy, 2008).

Pour interroger les propriétaires occupants sur leurs éventuels projets de transmission de leur résidence principale, nous avons abordé directement la question en entretien de la façon suivante : « Avez-vous le souhait ou l'intention de transmettre votre logement à un membre de votre famille ? ». En fonction des modalités d'accumulation patrimoniale, les (futurs) retraités sont-ils plus ou moins dans la dynamique de transmettre ce patrimoine ? Au cours des entretiens, plusieurs répondants ont devancé la question en évoquant leur situation matrimoniale et ses conséquences en matière patrimoniale. En effet dans les enquêtes, on attribue généralement à l'ensemble des occupants du logement le statut d'occupation du logement de la personne de référence du ménage. Or, selon le mode d'accès à la propriété (héritage, donation) mais aussi selon recompositions conjugales et familiales²¹ ou la corésidence familiale entre générations adultes, les individus d'un même ménage n'ont pas tous le même statut d'occupation individuel. Par exemple, un seul des deux conjoints peut être propriétaire en propre du logement reçu en héritage ou acquis précédemment, de même qu'un enfant peut être seul propriétaire de la résidence commune avec son parent survivant qu'il héberge après avoir hérité de son parent défunt, etc.

La situation familiale la plus courante dans nos entretiens est celle d'un couple retraité ou proche de la retraite dont les enfants ont déjà quitté le domicile parental (ou plus rarement sur le point de le faire) pour former leur propre ménage. Les autres situations interrogent différemment la question des transmissions, lorsque le conjoint survivant se retrouve en indivision avec ses enfants (M. Hoche), lorsqu'un seul des deux conjoints est propriétaire du logement (Dupont, Dujardin, Lafaye, Lautrec) ou bien pour les individus sans descendance (Ghota, Lamy, Dher). Plus ou moins modestes, les ménages propriétaires de 55 ans ou plus ont peu bénéficié de la transmission directe, par legs ou héritage, d'un bien familial avant d'accéder à la propriété de leur logement. La situation observée est éventuellement celle d'un héritage tardif à l'âge où les enquêtés retraités pourraient déjà amorcer une décapitalisation et consommer leur patrimoine. Le lien entre propriété, famille et transmission est bien présent et perdure, mais penser à la transmission est une chose, penser à l'organiser en est une autre. La dynamique de leur propre vieillissement, à travers l'expérience des parents, qu'ils ont éventuellement accompagnés ou dont il a fallu (faudrait) financer la perte d'autonomie, interroge les enquêtés sur leur propre avenir dans leur logement davantage que sur le devenir du logement lui-même.

²⁰ En outre, plus de la moitié des enquêtés qui se sont exprimés partagent le principe selon lequel : « Le conjoint survivant garde en toute propriété (il a le droit de vendre) la totalité des biens du ménage jusqu'à sa mort. Les enfants n'héritent qu'à la mort du dernier parent survivant » (p.66).

²¹ L'Insee a introduit pour la première fois dans l'enquête ENL 2013 la possibilité de repérer le statut d'occupation individuel pour tous les occupants adultes du ménage ; par exemple, lorsque le logement est la propriété du ménage répondant, la question suivante est posée pour tous les habitants majeurs du logement : « *A titre personnel, le nom [de la personne] figure-t-il sur l'acte de propriété ?* » On observe ainsi, au sein des couples, que dans 15 % des cas, le statut d'occupation du logement diffère entre les deux conjoints (16 % entre 50 et 70 ans).

À travers les témoignages, nous observons comment les circonstances (particulières) de l'accession à la propriété de la résidence principale participent à la construction d'un projet spécifique pour ce bien dans l'avenir. Dans une première partie, le questionnement porte sur le patrimoine hérité et/ou l'investissement dans un bien de famille afin de déterminer si le patrimoine a vocation à être transmis plutôt que consommé. En seconde partie, nous examinons les usages et les conséquences différentes en termes de capitalisation et de transmission pour les bénéficiaires d'un héritage anticipé ou d'une donation par rapport aux héritages intervenant tardivement dans le parcours de vie. Enfin, la dernière partie est consacrée à la propriété du logement envisagée comme un moyen de sécuriser l'avenir, de garantir l'autonomie au grand âge, sans être une charge pour les enfants, bénéficiaires ultimes de la transmission.

3.2.1. La maison de famille, un patrimoine à (re)transmettre ?

Les biens familiaux, hérités ou acquis, occupent une place particulière et certains enquêtés témoignent de la difficulté de s'inscrire dans un parcours patrimonial dont ils ne sont pas partie prenante sur le plan juridique et légal. Le processus d'acquisition et d'investissement dans un lieu chargé d'une histoire familiale n'engage pas tous les occupants du ménage de la même manière. Les héritiers directs (de premier rang ou non) qui font le choix de rester ou de s'installer dans une ancienne demeure familiale ont un rapport personnel au lieu qui influence la manière de penser son usage et les modalités de sa transmission.

Dépassant la question juridique (sauf contrat spécifique, les biens propres du conjoint n'entrent pas dans la communauté du mariage), l'attachement différentiel à l'histoire du bien crée un déséquilibre au sein des couples. Pour la famille Jansterre, l'interpénétration du patrimoine professionnel et résidentiel est celle d'une histoire patrimoniale sur plusieurs générations : les grands-parents de monsieur avaient une ferme, ses parents ont utilisé une partie des terres pour créer une entreprise de transport qu'il a lui-même reprise avec son épouse et, depuis peu, leur fille a installé une ferme pédagogique sur les anciennes terres de la ferme exploitées par un cousin. Le couple (60 et 57 ans) ne partage pas les mêmes priorités et projets d'avenir pour leur maison d'habitation, la maison familiale dans laquelle monsieur Jansterre est né :

Elle : *On ne pourra pas rester dans une maison aussi grande, c'est compréhensible. Ce que l'on espère, c'est qu'un enfant va souhaiter rester ici.*

Lui : *Moi, c'est complètement différent, ça reste quand même la maison de mes parents, ils l'ont construite, on y est nés dedans, les frères et sœurs, ça reste important.*

Mme Jansterre dit comprendre la position de son mari (momentanément sorti de la pièce) sans la justifier pour autant : « *Je lui en veux pas, au contraire, je sais très bien qu'il est attaché à cette maison, que moi, je suis pas pareille, parce que moi j'ai vécu quand même 27 ans à l'extérieur* ». Elle aimerait bien qu'un enfant reprenne la maison pour pouvoir s'en libérer elle-même, se libérer de l'obligation de rester dans une maison qui ne lui convient plus tandis que son mari n'envisage nullement cette option.

Comme Mme Jansterre, Mme Adam (70 ans, enseignante en prothèse dentaire) s'est installée après son mariage dans la maison familiale où son mari (73 ans, installateur de cabinets dentaires) est né et qu'il a réinvesti après en avoir hérité de ses grands-parents : « *Moi, quand j'ai récupéré la maison, c'était des ruines, donc comme c'était familial, je l'ai gardée* ». Le couple (73 et 70 ans) donne à voir une option très singulière des pratiques patrimoniales puisqu'ils se sont séparés fiscalement pour permettre à Mme Adam de racheter la maison à son époux. A la suite d'un héritage Mme Adam a pu réinvestir dans la maison pour réaliser des travaux d'adaptation : « *J'ai racheté la maison puisque l'on pouvait, entre époux, on peut racheter la maison complètement et donc après, j'ai pu, parce que mes parents sont décédés, j'ai pu faire des travaux ici, j'ai demandé l'agrandissement pour faire une chambre en bas parce que vu que j'ai deux prothèses de hanches, j'ai de la difficulté à*

monter les escaliers. ». Le couple espère ainsi laisser ce patrimoine à leurs deux enfants, en souhaitant qu'ils puissent réaliser le projet qu'ils avaient eu eux-mêmes de construire une autre maison plus confortable sur le reste de la parcelle de terrain mais qui est inscrite en zone non constructible :

Elle : *Ce sont les enfants qui vont s'en débrouiller de toute façon, c'est pour ça que j'ai pris ici. Qui viendra ici après moi, je ne sais pas !*

Lui : *De toute façon, ici, ça sera la fille qui récupérera. Je pense qu'elle s'arrangera avec son frère, l'idéal, ici, c'est qu'il y en ait un qui récupère ça [la maison], de diviser le terrain et l'autre récupère du terrain et il fait construire. C'est ça l'idéal.*

Elle : *L'idéal, ce serait ça.*

En finançant des travaux d'accessibilité pour pouvoir rester sur place, le couple Adam espère aussi inciter leurs enfants à conserver la maison après eux. Un souhait vaut rarement obligation, les situations ne révèlent pas de réelle pression exercée par les générations précédentes pour amener les enfants à conserver la maison familiale. A sa manière le couple Bizet fait exception avec le rachat de l'ancienne résidence secondaire des parents de Monsieur (67 ans, ancien agent communal) : *« c'était sentimental parce que mes parents l'avait et on l'a rachetée parce que l'on y tenait »*. Mme Bizet (67 ans, sans profession) confirme *« comme c'est une maison à laquelle tenait ma belle-mère, on lui a fait la promesse qu'on la rachèterait (...) Je suis contente d'y aller pour le jardin, mais y vivre continuellement, non »*. Cette concession à la mémoire des parents n'est pas une invitation à reproduire le même type de démarche auprès de leurs enfants auxquels le couple n'envisage nullement demander quoi que ce soit.

C'est l'opportunité, plus que l'intention préalable, qui a décidé le couple Grange (58 et 52 ans) à investir dans l'ancienne maison du grand-père de monsieur ouvrier en transition d'activité : *« Il y avait aussi le côté affectif parce que cette maison avait vu naître son grand-père, donc quand elle a été à vendre, on s'est dit : pourquoi pas ? »* Mme Grange (assistante maternelle) et son mari ont presque tout refait eux-mêmes dans la maison, ils y sont attachés pour ça et aussi pour les beaux-parents, 85 et 82 ans, qui habitent juste en face *« donc, on va pas s'éloigner, ils ont besoin de nous »* et puis, les enfants ne s'intéressent pas à la maison : *« Je ne les vois pas garder la maison (...) les jeunes de maintenant ne veulent plus des maisons anciennes comme ça, maintenant, ils veulent du neuf, des trucs modernes. Non, je ne pense pas et ça m'étonnerait, qu'il en ait un qui veuille reprendre la maison. Après nous, ils la vendront et ils se partageront l'argent »*.

Impliqués dans la solidarité familiale aux ascendants, la situation décrite par Mme Grange contraste avec les conséquences des ruptures conjugales sur le parcours résidentiel et la façon d'envisager la transmission patrimoniale de MM. Lautrec et Dupont. Pour M. Lautrec (62 ans, ancien chauffeur-livreur) son divorce a des implications durables sur son parcours de vie : *« J'ai vécu 20 ans dans une maison que l'on avait rénovée. C'était à nous deux. Le fond appartient à mon ex-femme. Je me suis retrouvé à la rue (...) C'était un bien de famille du côté de mon ex-femme. C'était à sa grand-mère et elle lui a léguée. On l'a transformée. J'ai dû partir parce que ce n'était pas à moi »*. Exclu de la maison où il vivait avec sa femme et sa fille jusqu'à son divorce, M. Lautrec parvient plus tard à racheter une maison où il héberge parfois sa compagne. Alors qu'il se sait malade, il est aujourd'hui très préoccupé pour sa compagne et s'interroge sur la meilleure façon de la protéger alors qu'ils ne sont pas mariés et n'ont pas d'enfant ensemble, il a peur *« qu'elle se retrouve sans rien »* Devrait-il laisser sa maison à sa propre fille : *« On se revoit maintenant mais pendant 15 ans, je ne l'ai pas vue (...) Je ne sais pas. Je réfléchis là-dessus... parce qu'on ne peut pas déshériter un enfant complètement, non plus ! On peut le désavantager, mais comme je n'en ai qu'une. C'est à voir... »*.

M. Dupont (58 ans, chauffeur livreur en invalidité) vit aussi les conséquences durables d'une séparation. Toute sa vie est liée à la maison dans laquelle il est arrivé avec ses parents à l'âge de 4 ans : *« J'ai toujours habité ici. Mon père était propriétaire. Moi, j'ai racheté les*

parts de mon père du fait que ma mère est décédée et, en 2001, j'ai fini de payer la maison, je l'ai achetée en 10 ans ». Racheter la maison lui a permis d'emprunter pour faire des gros travaux d'agrandissement afin de loger avec son père, sa première épouse et leurs cinq enfants. Mais, en 2004, le couple divorce, son épouse quitte la maison dans laquelle M. Dupont reste seul avec sa fille handicapée. Aujourd'hui, M. Dupont partage sa vie avec sa nouvelle compagne (41 ans, sans activité actuellement) et l'enfant qu'ils ont eu ensemble. Parmi les cinq enfants du premier mariage, seule la sœur jumelle de sa fille handicapée continue de leur rendre visite. La situation du couple est fragile, les deux conjoints cumulent des problèmes de santé et d'emploi. « *Nous, on aimerait bien se remarier mais mon ex-femme m'a toujours cherché des noises (...) là, elle m'a réattaqué, pour une pension compensatoire, 41.000 € à lui verser ; donc, si je me remarie, il va encore falloir que je lui donne la moitié de la valeur de la maison tout de suite* ».

Alors que les ruptures conjugales et les recompositions familiales sont en expansion, la complexité et la durabilité de leurs conséquences pourraient limiter encore davantage la transmission des maisons de famille. En l'absence de descendance, M. Dher (68 ans comme son épouse) ignore encore ce qu'il décidera pour sa maison (ancienne exploitation agricole) : « *parce que c'était ma grand-mère qui était ici et puis, ils étaient en famille dans la maison, donc moi je faisais partie de la maison, j'ai toujours été ici, ma mère s'est mariée, ma mère est décédée (...) Je suis né là, je mourrai là. Je ne veux pas aller nulle part, c'est ici et c'est tout. Toute la famille est décédée ici, ma grand-mère, ma mère et j'ai encore mon père qui a 93 ans* ». Sans héritier réservataire, M. Dher peut en disposer en totalité : étant fils unique, les héritiers les plus proches sont les neveux de son épouse : « *de toute façon, ils vont donner 60 % à l'État, s'ils n'en n'ont pas besoin, je ferai peut-être un don* ».

Tandis que les gains d'espérance de vie retardent l'âge à l'héritage, les mesures fiscales cherchent à favoriser les donations et les avances sur héritage, une manière de stimuler la solidarité familiale notamment dans le cadre de la famille conjugale traditionnelle.

3.2.2. Héritage et donation, choix résidentiels et projets de transmission

La participation des générations anciennes à l'accumulation patrimoniale des générations plus jeunes peut intervenir « involontairement » par le legs du défunt aux héritiers directs et volontairement à travers les donations entre vifs. Les contributions interviennent dans des situations économiques et sociales variées, pour des montants et des affectations tout aussi variées. L'héritage, la donation²² ou l'avance sur héritage peuvent nourrir les inégalités intergénérationnelles à travers l'accumulation patrimoniale des familles les mieux dotées en ressources par rapport à celles qui le sont moins, tout en renforçant les inégalités intra-générationnelles entre les ménages impécunieux et les autres.

Par exemple, Mme Jourdain (62 ans) ou le couple Durie (53 et 62 ans) ont pu acheter leur logement en payant « cash » grâce à l'avance sur héritage pour l'une et à un héritage pour l'autre. Lorsqu'ils décident d'acheter après la naissance de leur fils, Mme Jourdain (peintre décoratrice intermittente) et son compagnon n'ont pas d'argent. L'appartement qu'ils occupent en sous-location est trop petit : « *Nous, en tout cas, on n'avait pas les moyens d'acheter un appartement, c'était vraiment la famille, on a fait une avance sur héritage, et puis c'est tout ; les parents étaient ravis de nous aider* ». M. et Mme Durie (ouvrier dans une société camping ; ouvrière en arrêt de travail de longue durée) acquièrent leur première maison grâce à l'héritage de la grand-mère de Monsieur « *Nous, on a payé cash quand on acheté, on a eu l'opportunité de l'héritage, on a eu l'argent et on l'a investi* » (Mme Durie). Faute de pouvoir payer les frais de succession, la maison de la grand-mère a été vendue : « *Mon père est décédé avant ma grand-mère donc, les frais de succession étaient énormes,*

²² Donation, donation-partage

et puis ma mère qui vivait là-bas ne pouvait pas subvenir, on lui demandait 75% et moi, j'étais le seul héritier direct en fin de compte, avec ma sœur, donc il a fallu prendre la décision de vendre pour pouvoir dispatcher entre les deux ».

Réfléchissant à la transmission, Mme Jourdain estime que le rapport au patrimoine est d'abord économique et financier, « *il faut le rentabiliser* », et de ce point de vue, son fils est clairement à l'abri du besoin « *il va avoir deux maisons à la campagne, deux appartements (...) c'est la logique d'être issu d'un père et d'une mère dont les parents ont laissé un patrimoine, voilà, hop, ça se multiplie, c'est exponentiel, pour lui* ». En revanche, elle, s'interroge sur la portée même de la transmission dont elle renvoie la charge affective au jugement de son fils : « *Moi, ma maison [celle de ses parents], c'était un truc énorme pour moi quand il a fallu la vendre. Mais ici, par exemple, pour mon fils, je ne sais pas si émotionnellement, est-ce que ça lui fera quelque chose ou pas, si un jour je le vends, ça je ne peux pas le dire à sa place ... c'est lui qui peut dire, par exemple, s'il considère la chose comme quelque chose qu'on lui a transmis ou pas. Moi, je ne peux pas me mettre à sa place* ». L'attachement au logement n'entre pas dans les considérations du couple Durie qui a changé deux fois de maison depuis leur premier achat. La dernière fois, il y a 8 ans, c'était pour avoir un logement plus petit et de plain-pied, « *on a anticipé sur l'entrée dans l'âge* » dit M. Durie, sans exclure la possibilité de le quitter si l'entretien devient trop difficile ou les charges trop importantes. Le logement est le bien commun du couple et les enfants n'ont rien à voir là-dedans : « *On a fait une donation au dernier des vivants, automatiquement, s'il nous arrive quelque chose, directement, ça reviendra aux enfants* » (M. Durie).

Retraités depuis l'âge de 56 ans, M. et Mme Lespagne ont 62 ans tous les deux au moment de l'entretien. Anciens cadre supérieur et enseignante, ils sont propriétaires de leur maison et d'un appartement (mis en location) en région parisienne. Lorsque le père de Mme Lespagne décide de vendre sa maison pour partir en maison de retraite avec son épouse, malade, il fait une donation à ses petits-enfants (du maximum autorisé) pour les aider à acheter leur propre logement ; le reste de l'argent étant placé en assurance vie. Dès lors qu'ils sont déjà propriétaires, Mme Lespagne n'imagine pas que ses propres enfants puissent être intéressés par la maison. Le couple réfléchit à une réallocation de son patrimoine pour la suite de leur retraite : Monsieur envisagerait de vendre la maison pour acheter un appartement plus petit comme pied à terre en France et une maison en Espagne tandis que Madame aimerait plutôt rester où ils sont. Dans tous les cas, elle estime que « *c'est important d'avoir quelque chose à transmettre à ses enfants, sinon on dépenserait tout ce qu'on a !* »

Ces situations témoignent d'une différence notable dans l'accumulation patrimoniale. Dans le cas de Mme Jourdain ou du couple Lespagne, il s'agit d'une anticipation successorale au moyen d'une donation consentie par les parents (grands-parents) à leurs futurs héritiers, enfants (petits-enfants). Ce type de transfert est largement incité sur le plan fiscal et favorise la solidarité familiale dans les familles déjà bien dotées et possédant d'autres biens (immobiliers ou mobiliers) que leur seule résidence principale. Du côté du couple Durie, l'incapacité des héritiers directs à payer les droits de succession les conduits à vendre le bien familial mais leur permet d'acheter leur propre logement, la conséquence étant l'« expulsion » la mère du logement où elle vivait depuis son mariage mais qui était restée propriété de sa belle-mère.

Les parents de Mme Lechat (63 ans, institutrice retraitée) n'ont pas voulu aider leur fille à acheter son appartement lorsqu'elle s'est séparée de son mari. Pourtant, ils en avaient les moyens, comme elle le découvrira plus tard, du fait de l'héritage de leur propre fils précocement disparu : « *quand mon frère est mort, mon frère n'avait pas d'héritier, il n'avait pas d'enfant, donc les héritiers ont été mes parents, ils ont hérité de mon frère et ça a été compliqué pour eux, si bien qu'ils ont gardé, mon frère travaillait dans une banque, il savait placer son argent, donc ils l'ont gardé, ils n'ont jamais voulu toucher à cet argent-là, même quand j'ai acheté, ils n'ont pas voulu me donner quoi que ce soit, c'est comme ça !* » Mme Lechat n'a aucun attachement pour son logement actuel mais elle reconnaît :

« effectivement, d'être propriétaire, de pouvoir léguer quelque chose à ma fille, oui, quelque part, ça me fait plaisir, même si je me dis quelle n'aura pas besoin. Comme Mme Jourdain, Mme Lechat entend clairement dissocier dans la transmission ce qui relève du patrimoine financier et de l'affectif : « alors là, il y a le plan financier, mais il y aussi autre chose, je lui lègue quelque chose, je pense que l'appartement, elle ne le gardera pas, mais je pense qu'elle gardera celui que j'ai en Normandie, elle y est très attachée, elle l'a toujours connu, elle y est toujours allée en vacances depuis sa naissance (...) c'est plus par rapport à mon appartement de Normandie, peut-être, la transmission d'ordre affectif ».

Cette disposition à l'attachement est une notion désuète pour M. et Mme Labrouste (71 et 65 ans) qui, ayant reçu l'un et l'autre une part d'héritage de leur famille respective, ont rompu avec l'idée de transmission du patrimoine familial en renonçant à conserver la maison de leurs parents. A la retraite depuis environ cinq ans, le couple Labrouste (secrétaire général d'une entreprise industrielle et assistante de direction) dispose d'un bon niveau de vie et partage son temps entre deux appartements, l'un parisien, vaste et confortable, et l'autre situé à la montagne. Investir dans le capital scolaire de leurs enfants a motivé leur installation à Paris, leur investissement dans le capital immobilier résultant de ce choix initial. Aujourd'hui, leur patrimoine représente une certaine valeur nominale, sans réel attachement personnel : « Les filles le vendront quand on partira, je pense qu'elles ne le garderont pas, mais ce n'est pas grave, elles ne sont pas attachées spécialement à ce lieu » (Mme Labrouste) mais ils laisseront un capital, « c'est vrai que ça fait un capital investi qui dort, pour nous c'est une chance, qui a pris cette forme de valeur, mais cette valeur n'est pas pour nous, elle sera pour nos enfants » (M. Labrouste).

A 70 ans passés, bien que retraitée, Mme Jacquard continue de travailler dans la société qu'ils ont créée avec son mari (62 ans, actif) et dont les bureaux sont attenants à la maison d'habitation achetée ensemble ; leurs deux fils travaillent aussi dans la société et sont plus ou moins partie prenante du devenir du patrimoine : « bien sûr, ça me préoccupe la transmission des choses, mais il faut savoir si cela les intéresse ou pas ? Pour le moment, ils n'ont pas l'air intéressés du tout. On verra comment ça se passe ... ». Au moment de l'entretien, Mme Jacquard est davantage préoccupée par le décès récent de sa mère à 93 ans, dont elle est sur le point d'hériter, et qui la confronte aux difficultés de sa propre maison dans une perspective d'avenir : « C'est trop grand, il y a l'entretien, tant que l'on est encore vaillant, ça va, mais après je ne sais pas, parce que c'est quand même de l'entretien, il y a le jardin, la maison, tout ça, c'est beaucoup ». Mme Jacquard fait l'inventaire des points faibles de son environnement, tout en sachant qu'elle a les moyens de faire les choix opportuns et nécessaire s'il le faut, indépendamment de l'héritage de sa mère.

Pourtant, un héritage, même modique et à un âge avancé, peut constituer une aide substantielle pour certains foyers aux revenus modestes. Désormais retraités, M. et Mme Moseclin (66 ans, moniteur d'atelier ; 63 ans, secrétaire administrative) sont devenus propriétaires de leur maison grâce à un processus de location attribution, la maison étant livrée avec des équipements a minima, juste un évier dans la cuisine et sans chauffage. L'héritage récent de ses parents va permettre au couple de financer les travaux d'entretien, devenus nécessaires mais inaccessibles financièrement : « On avait l'argent disponible, ma maman est décédée il y a deux ans, donc c'était un placement à faire et on voulait isoler aussi » (M. Moseclin). Aucun des héritiers n'était en capacité de conserver la maison des parents, dans la famille depuis plusieurs générations, mais mal entretenue : « Non, on avait notre maison ici, on n'allait pas investir dans une autre maison, à remettre en état, tout était à refaire ». Le décès des parents conduit aussi le couple à réfléchir sur leur propre vieillissement : « On y pensait pas, c'est avec l'âge et puis les parents qui sont partis, on mûrit, on réfléchit, on voit ça différemment ». La propriété du logement les rassure, le couple ne compte que sur lui-même, impossible de demander quoi que ce soit aux enfants : « je ne leur demanderais même pas, non, je ne m'imagine pas » (Mme Moseclin) ; « eux, ils ont déjà leur maison (...) c'est un capital qui est là, qui ne va pas déprécier. C'est toujours pareil, on

se projette quand même de l'autre côté : si on devait être placés en maison de retraite, on sait qu'il y a quelque chose pour financer » (M. Moseclin).

Finalement, on rencontre Mme Gotha, artiste photographe de 60 ans, qui a hérité du patrimoine constitué par l'œuvre de son mari défunt, artiste peintre ayant connu une certaine notoriété. Pour préserver ce patrimoine culturel, elle a dû acheter l'atelier qu'elle louait pour continuer à y vivre, y travailler, y conserver l'œuvre de son mari et l'exposer, le cas échéant. Bien que ses moyens financiers soient limités et très fluctuants, ce patrimoine immobilier est sans réelle valeur pour Mme Gotha qui n'a pas d'enfant et dont la préoccupation principale est de trouver le moyen de transmettre le patrimoine culturel, pour limiter le risque de le voir disparaître, oublié de tous.

À l'aune de la dissolution plus fréquente des couples, de l'augmentation des cohabitations hors mariage, les recompositions conjugales et familiales pourraient conduire au renforcement de l'individualisation des biens et au recentrage sur les rapports de filiation. Ayant intégré la reconnaissance intangible des enfants comme leurs héritiers, les enquêtés leur délèguent la décision de choisir ce qu'il adviendra du bien parental. D'une certaine manière, cette situation libère les enquêtés d'avoir à faire des choix, à prendre des décisions en matière de transmission, avant qu'ils ne soient plus totalement libres de le faire lorsque survient le premier décès dans le couple. En effet, si le conjoint survivant conserve la jouissance de la totalité du bien en cas de donation au dernier vivant, il perd la capacité d'en disposer librement, la propriété étant alors partagée avec les héritiers réservataires que sont les enfants (ou leurs descendants). Les enquêtés ne sont pas désintéressés par l'idée de transmission mais l'avantage d'être propriétaire réside aussi dans le principe de disposer d'une réserve en capital. L'appréciation selon laquelle l'attachement au logement justifierait d'y rester pour sa dimension de transmission patrimoniale que les propriétaires lui attribueraient ne se retrouve pas dans les récits des propriétaires vieillissants. Dans certaines situations très spécifiques, des parents évoquent la possibilité d'une telle transmission, anticipant ce que serait le désir des enfants sur lesquels ils transfèrent leurs propres désirs. En réalité, on observe surtout une pleine conscience des opportunités limitées pour ce type de transmission : la descendance nombreuse peut être vue, d'un côté comme une possibilité augmentée de transmission mais, d'un autre côté, comme une complication supplémentaire pour les héritiers. Finalement, dès qu'il s'agit de penser à la transmission, les propriétaires occupants dissocient les réflexions sur leur propre avenir dans le logement et le devenir de leur patrimoine. Considérer les raisons de la transmission de façon binaire pour déterminer si les personnes âgées accumulent pour leur retraite ou pour laisser un héritage à leurs enfants ne répond pas aux aspirations des retraités qui envisagent les deux options simultanément (Gotman, 2010). On a évoqué les difficultés pour certains ménages, décomposés, recomposés, ou sans enfant, mais les modèles familiaux sont beaucoup plus complexes et on pense alors à M. Lafaye (71 ans) qui, depuis plusieurs années, cumule sa retraite avec son activité d'artisan joaillier pour subvenir aux besoins de sa fille (7 ans) avec sa femme (29 ans, employée dans la fonction publique). Jusqu'à cette paternité tardive, il vivait seul dans un studio dont il était propriétaire depuis 25 ans et auquel il était très attaché à cause du quartier. Contraint de vendre, à regret, pour loger sa jeune famille, il a acheté comptant un appartement peu satisfaisant sur le plan de la taille et du quartier mais, compte tenu de son âge (c'est lui qui souligne) il ne pouvait pas emprunter.

Les récits montrent que, lorsque le logement occupé est un bien familial, hérité, reçu en donation ou associé au patrimoine professionnel, l'attachement au lieu peut induire un sentiment d'obligation et de fidélité à l'histoire familiale conduisant à l'idée de (re)transmettre ce que l'on a reçu. À l'inverse, le détachement de la « pierre » peut libérer les parents de la transmission, permettant de laisser « quelque chose » tout en envisageant la nécessité éventuelle d'entamer, voire de liquider la valeur patrimoniale pour maintenir une certaine qualité de vie à la retraite, anticipant des problèmes de santé ou simplement les conséquences du vieillissement qui réduisent la capacité d'entretien du jardin et de la maison devenue trop grande. En présence des deux conjoints, les entretiens de couples

montrent que les réflexions peuvent être parfois très abouties, les deux conjoints partageant un même projet, et d'autres fois beaucoup plus hiératiques, « on n'en parle pas » les parents déléguant aux enfants le soin de décider entre eux.

3.2.3. La propriété du logement, assurance-vie en capital, refuge pour ses vieux jours

Indépendamment du mode d'accession à la propriété et de l'attachement que pourrait représenter la résidence principale, le fait d'en être propriétaire est un avantage indiscutable pour les enquêtés. Les usages anticipés pour l'avenir diffèrent selon que les ménages disposent de ressources confortables ou de moyens plus modestes. Dans un cas, les couples conçoivent l'accumulation patrimoniale comme une réserve en termes de niveau de vie sur le long terme, une assurance-vie pour les vieux jours, un capital qu'ils entendent gérer eux-mêmes et dont ils ne doutent pas que, tout ou partie, reviendra aux enfants. Dans le cas des ménages plus modestes, le logement s'apparente davantage à un lieu refuge, le lieu de l'ancrage familial assurant un double objectif d'autonomie et de sécurité vis-à-vis des enfants (proximité des générations, intimité à distance). Dans tous les cas, les enfants sont dépositaires des biens des parents qui adhèrent au principe de laisser quelque chose derrière eux. Que les enfants héritent est dans l'ordre des choses, c'est une conséquence plutôt qu'un projet construit dans un objectif de transmission.

La forte incitation à devenir propriétaire de son logement portée par les politiques publiques et ce qu'elle véhicule comme fierté dans la réussite d'un tel projet est illustrée par M. Coulier (58 ans, ancien magasinier de la Poste) et son épouse (56 ans, employée sous-préfecture) qui sont l'un et l'autre la première génération de leur famille à accéder à la propriété : « *C'est une très grande fierté, dans la mesure où, de mon côté, mes parents nous ont toujours bien élevés, ils n'ont jamais eu de biens ; du côté de ma femme, c'est pareil. Pour nous, c'était un but, c'est un patrimoine, c'est quelque chose qu'on a acquis, cela nous a fait énormément plaisir* ». M. Coulier dissocie parfaitement son attachement au statut de propriétaire de la valeur patrimoniale du bien lui-même qu'il souhaite revendre pour s'installer en Bretagne dès que son épouse prendra sa retraite. Sa fierté est aussi d'avoir transmis à son fils son projet de devenir propriétaire, ce qu'il s'apprête à faire à 26 ans : « *Oui, mon fils va bientôt s'envoler l'année prochaine, si tout va bien, on est en négociation, il va acheter un appartement* ». C'est important de parvenir à laisser quelque chose après soi : « *au moins, il aura quelque chose derrière nous ; après, il fera ce qu'il voudra avec, c'est sa vie ; au moins, il aura quelque chose* ».

Ainsi, la « maison familiale », envisagée comme un objet de transmission générationnelle, relève plus d'une représentation idéale ou idéalisée que d'une réalité. Par ailleurs, la propriété du logement conçue comme une réserve en capital et le moyen de garantir l'autonomie des deux générations ne correspond pas à toutes les situations familiales : la propriété du logement ne protège pas toujours du besoin de la solidarité familiale ascendante. Certains ménages fragilisés par des problèmes de santé, d'emploi, de rupture conjugale (veuvage, divorce) et confrontés à une certaine précarité financière peuvent exprimer le souhait de voir leur maison reprise par les enfants. Les parents y voient le moyen de répondre à la faiblesse de leurs ressources et d'être soutenus par les enfants : une option sécurisante pour les parents et leur permettre de se maintenir chez eux ou d'aller ailleurs. Pour défendre cette option, les enquêtés évoquent l'attachement réel ou supposé que chacun aurait pour la maison de son enfance. La dimension économique est ici un élément primordial alors que le logement occupé est devenu inadapté aux besoins (trop grand, trop d'entretien) mais surtout trop coûteux et inadapté aux revenus.

S'interrogeant sur le devenir de sa très grande maison, difficile à assumer seule depuis sa séparation, Mme Brando (56 ans, retraitée de la fonction publique), estime que c'est un devoir pour elle de conserver la maison : « *J'ai gardé la maison parce que, comment dire, c'est un peu normal, c'est la maison des enfants, ça garde le lien, les enfants aiment bien leur maison, ils ont des souvenirs avec les copains (...)* Là, j'ai envie qu'ils aient toujours leurs racines quelque part, c'est aussi pour ça que j'ai aussi gardé la maison (...) Je pense

que d'ici quelques années, une dizaine d'années, quand chacun sera établi, on va dire, je me poserai la question de ce que j'en fais ». Cette maison, qui incarne le lieu où elle a vécu en famille, avec ses enfants et son ex-mari, offre un grand potentiel de transformation et d'aménagement dont elle imagine qu'il pourrait aussi intéresser ses enfants. Pour le moment, c'est aussi une façon de garder encore un peu ses enfants auprès d'elle, tant qu'ils sont encore étudiants, et de les impliquer pour l'avenir dont elle peine à définir les contours.

M. Hoche aussi est indécis sur ce qu'il devrait faire, rester dans la maison ou partir ? Ancien artisan coiffeur de 60 ans, handicapé à la suite d'un accident domestique, M. Hoche vit seul avec sa fille cadette (étudiante) depuis le décès prématuré de son épouse : « *C'est plus sentimental, on va dire, quelquefois, je me dis, dans des moments de blues, un petit peu en baisse de forme, je me dis que si j'avais un petit appartement, je serais tranquille mais j'aime bien ma maison (...) Mon plus grand souhait serait qu'un de mes enfants la rachète, [sa fille] le dit tout le temps, " c'est ma maison et je vais l'acheter " et puis là, je pourrai partir en appartement* ». M. Hoche se souvient que, pour lui et son épouse, devenir propriétaire « *c'était pour laisser un petit patrimoine* », laisser quelque chose de soi plutôt que de dépenser pour soi, « *que de mettre de l'argent sur des comptes ou des choses comme ça, quand on a envie de dépenser, on dépense* ». La situation de M. Hoche s'est améliorée depuis qu'il touche sa retraite (1 100 euros par mois) alors qu'il touchait auparavant 600 euros suite à son accident. Pourtant, il ne se fait pas trop d'illusion sur la possibilité que sa fille rachète la maison compte tenu de la difficulté qu'elle aurait à payer la part de ses frères.

M. et Mme Arthur (58 et 52 ans) aimeraient pouvoir s'appuyer sur les enfants pour faire face à leur grande précarité financière. Monsieur arrive en fin de droits au chômage et doit encore attendre avant de pouvoir toucher sa retraite tandis que son épouse ne travaille plus pour des raisons de santé et que le fils cadet ne peut prendre son indépendance tant qu'il est au chômage ou en CDD. Le couple, qui ne percevra bientôt plus que l'ASS (500 euros), s'interroge sur la conduite à tenir concernant leur maison, trop grande et difficile à chauffer en hiver :

Lui : J'ai 58 ans, à 60 ans, je demande une maison de personnes âgées, à 60 ans, j'en ai le droit.

Elle : Oui, mais c'est en location. Mes parents en ont une. Ils avaient acheté aussi, ils ont vendu et ils ont repris une petite maison en location (...) Ils ont cherché à racheter mais ils n'ont pas trouvé dans le prix qu'ils avaient vendu leur maison.

Lui : Moi, vendre, je suis pas chaud, j'ai travaillé pour l'avoir. Je voulais acheter une maison pour moi et ma famille. Maintenant que j'ai fait tous les travaux, si c'est pour vendre, j'aurais les boules.

Elle : On n'est pas obligés, pour l'instant, ce n'est pas une obligation (...) On a fini de payer la maison, si c'est pour reprendre une location, on va remettre tout l'argent de la vente de notre maison dans une location ? On voudrait bien retrouver une petite maison, un plain-pied, mais quand on voit les prix, c'est pas évident (...) Moi, j'aimerais bien qu'un de mes enfants qui la rachèterait, ça me plairait aussi (...) J'aimerais bien que ça reste dans la famille.

Finalement, M. et Mme Arthur reconnaissent que leurs enfants ne sont pas en situation d'acheter la maison mais ils comptent sur leur soutien, en cas de besoin et pour les emmener au restaurant ou une semaine en vacances, comme ils le font déjà.

L'attention portée à la proximité des enfants traduit un besoin de sécurité plus ou moins assumé lié aux questions de santé. Sans trahir le besoin d'autonomie réciproque des générations, les parents justifient le fait de résider à proximité des enfants, voire de s'en rapprocher, dès lors que leur patrimoine leur laisse la liberté, si besoin dans le futur, d'adapter leur logement, d'en changer ou de payer un établissement.

Lorsqu'elle songe à son appartement dans l'avenir, Mme Lola (58 ans, fleuriste à son compte, sans activité actuellement), n'hésite pas : « *Si on a besoin, on vend et puis voilà* ». Elle fait une différence avec la maison de son enfance, « *la maison de ma mère, oui, ça me ferait de la peine de la vendre, on a été petits dedans* ». Son mari (65 ans, ancien coiffeur salarié) est Italien comme les parents de Mme Lola et c'est son père, maçon italien, qui a construit lui-même la maison où sa mère vit toujours et où se retrouvent, enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants, chacun vivant dans une grande proximité géographique, critère indispensable à la cohésion familiale. Comme la famille de Mme Lola, M. et Mme Armand, 70 et 67 ans, sont venus d'Italie et leur parcours est fortement marqué par une vie de travail (ouvrier en charpente métallique ; ouvrière en filature) et la volonté de faire fructifier leur capital. En achetant leur 3^{ème} maison, ils ont décidé de se rapprocher des enfants. Ils disent pourtant qu'il n'est pas question d'aborder les questions de transmission avec eux, révélant du même coup une certaine ambivalence sur les attentes liées à leur déménagement : « *Jusqu'à maintenant, on a rien fait. Vous savez, c'est un risque quand même, la famille est unie, on n'a pas de problème avec elle. C'est pour ça, je ne suis pas prêt pour en parler maintenant, je verrai par la suite. Pour l'instant, on ne peut pas se plaindre, nos belles-filles sont gentilles, les petits-enfants, c'est pareil, mais on ne sait jamais ce qui peut arriver dans la vie...* » (M. Armand) et il ajoute « *si on commence à avoir des problèmes, on essaiera de trouver un logement ailleurs, les enfants s'occuperont de cette maison (...). De toute façon, ils savent bien que tout ce que l'on a, c'est pour eux, donc ils sont à deux et ils partagent. Ils feront ce qu'ils veulent* ». L'ambivalence entre proximité et distance, entre un besoin de sécurité et le respect de l'autonomie, est également perceptible dans la situation de M. et Mme Perche (65 ans, ancien chauffeur de bus ; 67 ans, ancienne femme de ménage) qui espèrent pouvoir compter plus tard sur leurs enfants : « *J'ai une belle-fille qui veut pas de nous ! Elle veut pas de nous mais elle viendra bien donner un coup de main si jamais qu'on a besoin* ». Le couple dispose de revenus très modestes, ils ont pu accéder à la propriété à la faveur d'une attribution location dans un lotissement²³, quitter la maison est inenvisageable pour M. Perche : « *aller habiter ailleurs, pour l'instant, non ! Tant qu'on peut faire ensemble... après, si on vit trop vieux, on verra, on peut vendre et aller ailleurs, mettons... mais on est bien ici !* » Son idée est bien de rester là où ils sont et s'en remettre aux enfants : « *c'est eux qui vont hériter, je ne sais pas ce qu'ils en feront, mon garçon, il a sa maison et notre fille aussi. Ils en feront ce qu'ils veulent, on ne sera plus là !* ».

La transmission aux enfants est parfaitement intégrée et indiscutable, « *c'est comme ça que ça se passe, c'est transmis aux enfants* » dit M. Cambronne (63 ans, ancien agent technique électronicien), « *ce sera une maison qui sera revendue ou elle servira pour payer notre placement dans une maison de retraite* » puisque « *maintenant, ce n'est plus les enfants qui gardent les personnes âgées* » constate Mme Cambronne (60 ans, en invalidité) à l'aune de sa propre expérience : « *Nous, on voit avec ma mère, on ne peut pas s'en occuper non plus, on est à trois* ». Ainsi, la consommation du capital est-elle envisagée pour faire face aux conséquences du vieillissement, à condition néanmoins de pouvoir en disposer de plein droit. À cet égard, la position de M. Dujardin (64 ans, ancien infirmier de chirurgie) est inconfortable vis-à-vis de son épouse (59 ans) : « *Une chose que je dois vous dire, c'est que nous sommes un couple recomposé, donc la maison, mon épouse l'avait avant que j'arrive* ». Autrement dit, les deux enfants de son épouse et le fils du couple ont, sur la maison, un droit de regard qui lui échappe. Il s'en inquiète « *parce qu'on a des enfants qui ne veulent pas qu'on vende parce qu'ils sont nés ici et ils veulent garder ça pour eux* ». Pourtant, un jour ou l'autre, ils devront déménager à cause de leurs problèmes de santé, des escaliers et du jardin, « *c'est quand même nous qui décidons, les enfants, on leur dira : "si*

²³ « *On s'est inscrits à la Mairie, et puis, on a été tirés au sort, je ne sais pas comment ça marche dans la Mairie. Il n'y avait rien de fait, si, on avait les murs et après, on a fait la pelouse, on a fait la terrasse et le jardin. [...] Au lieu de payer un loyer, c'était pas cher, on a payé pendant 25 ans, notre maison elle a été largement payée* ».

vous voulez la racheter, vous vous groupez” » affirme M. Dujardin, comme pour mieux s’en convaincre.

La dimension familiale est au cœur des questions de transmission mais, pour Mme Lamy (70 ans, employée de banque) célibataire sans enfant, sa préoccupation est ailleurs : elle aimerait vendre son appartement trop grand, réduire ses charges d’entretien et dégager de l’argent pour faire d’autres activités (voyager, visiter sa famille à l’étranger, etc.). Pour le moment, elle ne parvient pas à trouver une solution pour ce projet, du coup elle se dit prête, le moment venu, à laisser l’État s’occuper de son logement : *« Bien sûr, tôt ou tard, quand on est trop âgé et que l’on ne peut plus s’occuper de soi-même, il vaut mieux aller dans une maison de retraite (...) Comme j’ai pas beaucoup de revenus, parce que les prix pour une maison de retraite, au minimum c’est 3 000 € par mois, dans ces cas-là, si je ne peux pas vendre l’appartement, je vais laisser l’État s’occuper de l’appartement pour payer. Je pense que c’est aussi une autre façon pour résoudre ce problème »*.

L’avantage lié à la propriété du logement est clairement énoncé par les détenteurs des revenus les plus modestes qui, par ailleurs, associent généralement leurs enfants aux questions sur l’avenir. Les ménages disposant de meilleures ressources, discutent moins de la transmission aux enfants qu’ils n’associent pas directement à leurs projets pour la retraite. Dès qu’ils auront terminé de payer leur maison, M. et Mme Montchamp (59 ans, cadre supérieur en invalidité ; 56 ans, assistante de direction, sans emploi) comptent repartir à la campagne d’où ils sont venus au moment des études des enfants, pour profiter des commodités de services (proximité des transports en commun, collège, lycée, université). Après avoir investi dans le capital scolaire des enfants, leur priorité aujourd’hui est d’assurer leur sécurité financière : *« même si on vend, on aura quand même un petit pécule, on aura quelque chose s’il nous arrive quoi que ce soit, on sait que nous ne sommes pas à la rue, c’est ça la priorité »*. Ils connaissent l’un et l’autre une fin de carrière difficile : ancien cadre supérieur, monsieur a été mis en invalidité à la fermeture de *« la boîte où il travaillait »* ; il doit attendre l’âge légal pour *« basculer »* sur le régime de retraite tandis que son épouse, assistante de direction, n’a pas retrouvé de travail depuis son licenciement vers 50 ans. La propriété du logement représente une sécurité financière et, à travers elle, la liberté de pouvoir adapter son environnement et son habitat comme l’ont fait les parents et la belle-mère de Mme Montchamp qui, en vieillissant, ont vendu leur maison, trop difficile à vivre et à entretenir. Mme Boury (69 ans, ancienne couturière) est dans la même disposition et envisage sans difficulté l’éventualité de devoir un jour vendre leur maison pour laquelle elle n’a pas d’attachement particulier, ni pour leur couple ou leurs enfants : *« Si on vend, on leur donne leur part et puis, c’est tout. Ils ne vont pas pleurer parce que l’on a vendu la maison ! C’est une maison, ce n’est pas une maison de famille, c’est une maison qui nous a servi de toit, pour vivre, sans plus »*. D’ailleurs, les parents de M. Boury (69 ans, ancien facteur) ont aussi vendu leur maison pour devenir locataire et se rapprocher de leurs deux fils habitant le même village.

Ces ménages conçoivent leur patrimoine comme le bien personnel du couple, les enfants n’entrent pas en ligne de compte. Ancien ingénieur, M. Leroux (59 ans) vit en région parisienne, où il a élu domicile avec son épouse (52 ans, au foyer) pour des raisons de proximité géographique avec le travail de monsieur. Bien qu’il ne soit plus en activité, il est toujours payé par son entreprise et ses revenus sont confortables, comme le logement et l’environnement de qualité. M. et Mme Leroux n’ont aucun projet de quitter leur maison, sauf événement majeur, accident de la vie (maladie, handicap). Quant à voir un jour l’un des enfants habiter la maison après eux (trois des cinq enfants vivent encore avec eux), Monsieur ne l’imagine pas : *« ce n’est pas une maison de famille qui est là depuis 3 ou 4 générations, à laquelle on est attachés par rapport à ça »* et puis *« s’il y en a un qui est intéressé (à mon avis c’est peu probable), il n’y en a aucun qui aura les moyens d’entretenir une maison comme ça à lui tout seul, parce que s’il reprend la maison, il faudra que les autres aient des contreparties, donc financièrement, ça risque d’être compliqué »*. Pas plus que le couple Leroux, M. et Mme Blanchet (70 ans, directeur d’école ; 38 ans, au foyer)

n'avaient d'attache dans le village où ils ont fait construire leur maison, histoire de sécuriser la retraite puisque, comme instituteur, M. Blanchet disposait d'un logement de fonction. L'absence de commerces de proximité est le seul véritable inconvénient de leur environnement qui pourrait justifier de vendre un jour la maison pour se rapprocher de la ville, des commerces et des services accessibles sans voiture, tout en restant à proximité des enfants et des petits-enfants.

Globalement, les parents n'envisagent pas que leurs enfants puissent un jour réinvestir la maison familiale : ni les besoins, ni les temporalités ne coïncident puisque, le plus souvent, les enfants sont déjà propriétaires de leur propre logement ou envisagent de l'être. La résidence principale se présente d'abord comme un bien propre au sujet duquel on n'attend pas véritablement des enfants qu'ils se prononcent sur quoi que ce soit, du vivant des parents ; après eux, c'est une autre histoire qu'il n'appartient pas aux parents d'influencer ou de choisir pour leurs enfants. Pour autant, les ménages les plus vulnérables sur le plan financier peuvent rechercher, dans la proximité avec leurs enfants, le soutien sur lequel s'appuyer en cas de nécessité.

En bref

Les entretiens réalisés auprès des propriétaires occupants suggèrent que le passage à la retraite, ainsi que la retraite elle-même, n'impliquent pas inéluctablement une immobilité résidentielle. L'horizon de la vieillesse ouvre des possibilités de trajectoires différenciées selon trois stratégies résidentielles. La première est caractérisée par le désir de prolonger au maximum la vie dans le logement actuel, sans y « rester à tout prix » jusqu'à la fin de leurs jours puisque ces propriétaires reconnaissent qu'une mobilité résidentielle pourrait s'imposer face aux défis de l'avancée en âge. La deuxième stratégie résidentielle concerne une mobilité résidentielle, à la fois dans la quête d'une meilleure qualité de vie à la retraite, mais également en anticipation de la vieillesse. Enfin, une troisième stratégie est marquée par une forme d'indécision due à la désynchronisation des trajectoires et la prise de risque quant au fait de changer de logement. Si pour ces propriétaires « indécis » les aspects financiers contraignent les projets de mobilité résidentielle, ils évoquent aussi d'autres incertitudes concernant la localisation et le type de logement. En même temps, et en accord avec les deux autres stratégies résidentielles, le souhait de « rester » *ad vitam aeternam* n'apparaît pas inhérent à la projection dans l'avenir.

Quant à la transmission de leur bien, les circonstances de l'accession à la propriété semblent être un élément clé. Quand la résidence principale est acquise par héritage, la question de sa transmission reste toujours importante et préoccupante, notamment pour les héritiers directs. Cependant, une opinion sur l'avenir du bien n'est pas toujours partagée au sein des couples, notamment entre le conjoint héritier et son époux(se). Les récits ont aussi révélé les stratégies différenciées de transmission selon le milieu social des propriétaires. Une donation consentie aux descendants avec des avantages fiscaux est une stratégie favorisée par les ménages possédant d'autres biens immobiliers que leur résidence principale. Nous avons pu observer aussi l'importance de l'héritage « tardif » pour les propriétaires modestes après le décès de leurs propres parents. Finalement, les récits témoignent de l'attachement à la transmission, de l'importance de laisser un peu de soi à ses enfants, notamment à travers le capital, en particulier pour les propriétaires les plus modestes.

Conclusion

Comprendre ce qui se joue dans le rapport au logement des propriétaires vieillissants repose sur plusieurs hypothèses liées aux évolutions socio-démographiques et économiques. Tout d'abord, l'allongement de l'espérance de vie et le temps passé à la retraite modifient la place du logement dans une société vieillissante et questionnent la qualité de vie et de l'environnement, les défis de la grande vieillesse, les héritages tardifs. Ensuite, sachant que la majorité des retraités sont propriétaires de leur résidence principale, nous avons souhaité observer plus spécifiquement la situation des ménages disposant de revenus modestes dans la mesure où des travaux ont montré que le statut de propriétaire ne constitue pas toujours une assurance pour la retraite.

À partir des analyses conduites auprès des propriétaires âgés de 55 à 74 ans dans l'enquête ENL 2013, complétées par des entretiens conduits en 2015, nous avons pu observer quelles sont les dynamiques de l'accession à la propriété, les cadres de vie de l'environnement et du logement, les stratégies résidentielles pour aborder l'avenir et la transmission du patrimoine.

En tout premier lieu, le fait d'être propriétaire au moment de la retraite semble être sécurisant pour les personnes rencontrées. Quel que soit leur niveau de vie, elles ont pratiquement toutes évoqué les avantages du statut de propriétaire par rapport à celui de locataire : absence de loyer et constitution d'un patrimoine. Ces propriétaires vieillissants ont souligné l'importance des aspects financiers liés à leur statut : ils ont pu se constituer un capital lié à la valorisation de leur logement sur le marché immobilier, sans subir les crises de dépréciation que certains pays ont pu connaître.

Face à un avenir incertain, le fait d'avoir un « chez-soi » qui passe par le statut de propriétaire et l'accumulation d'une réserve en capital, même faible pour certains, apparaît comme un résultat important de la recherche. De même, les enquêtés témoignent d'une bonne adéquation entre les conditions d'habitat et de logement et les conditions de vie du ménage et de la famille, que permet la propriété de son logement à l'approche de la retraite.

Actuellement, l'accumulation patrimoniale et sa valorisation dont ont bénéficié les générations du baby-boom se présentent comme un frein à l'investissement des plus jeunes dans la mesure où l'allongement de l'espérance de vie retarde les transmissions patrimoniales. De fait, les retraités « seniors » d'aujourd'hui ont connu une concentration accrue de leur patrimoine due aux années de forte croissance pendant leur vie active suivies par la hausse des prix immobiliers sans inflation (Masson, 2018). Cependant, les retraités ou futurs retraités rencontrés en 2015 ont, sur le projet de transmission de leur logement, des attitudes qui diffèrent selon la distinction qu'ils font parfois entre le bien lui-même et sa valeur sur le marché. À ce titre, ils témoignent sans doute d'un changement de stratégie patrimoniale, par rapport aux générations précédentes, en distinguant le legs du bâti (maison parentale, maison de famille, maison de vacances) et la valeur patrimoniale en capital de ce bien.

L'idée de transmission se construit avec le parcours résidentiel, selon les modalités d'acquisition du logement, éventuellement selon le parcours familial pendant l'enfance et le parcours conjugal, les liens d'alliance et les rapports de filiation étant déterminants dans les options patrimoniales. Mais un élément clé de la compréhension du positionnement des propriétaires occupants par rapport à l'usage de leur capital logement est indissociable de leurs conditions de vie et de ressources, la position sociale renforçant les inégalités de logement. D'un côté, les cadres et professions intermédiaires aux revenus élevés disposent d'une bonne qualité de vie au voisinage du logement et dans son intimité, à proximité des services collectifs. D'un autre côté, les agriculteurs, les ouvriers ou les employés aux revenus beaucoup plus modestes occupent des logements moins confortables en dehors des zones urbaines ou cumulent les désavantages d'un bâti ancien ou de qualité médiocre dans un environnement défavorable en termes de services, de sécurité.

L'attachement au logement au point de vouloir le transmettre à la génération suivante n'est pas une caractéristique explicative du maintien des propriétaires dans leur logement. On observe même que la tentation des parents de voir un enfant reprendre la maison s'explique par la possibilité qu'ils auraient alors de s'installer ailleurs, pour des raisons financières ou des problèmes de santé, dans un logement plus accessible, plus petit, un appartement. L'attachement au logement lui-même apparaît finalement très relatif, au moins du point de vue de la transmission patrimoniale. Pour certaines familles, l'attachement est surtout lié à l'environnement et aux relations familiales, la volonté de demeurer à proximité des enfants pour s'occuper aujourd'hui des petits-enfants pouvant aussi traduire l'assurance d'une présence pour plus tard. Les enquêtés évoquent cependant cette option à demi-mots, sans y penser vraiment, convaincus de la nécessité de garantir l'autonomie des générations.

En revanche, l'attachement au statut de propriétaire est bien réel pour l'indépendance financière qu'il représente, quelle que soit la situation personnelle, pour les personnes seules ou en couple, en présence d'enfants ou non. Ce capital épargné pour les vieux jours est la garantie de pouvoir s'adapter à des besoins nouveaux pouvant émerger pendant la retraite. Or, loin devant la qualité du logement lui-même, c'est son implantation qui favorise ou limite la mobilité résidentielle des ménages. Malgré leur désir de changer de logement pour un environnement de meilleure qualité, certains enquêtés ont pu témoigner de la difficulté à faire valoir leur capital immobilier. Ainsi peuvent-ils se retrouver plus ou moins captifs du logement qu'ils sont dans l'impossibilité de quitter faute de pouvoir investir ailleurs.

Comparant le comportement des ménages français et anglais dans leur rapport à la propriété et la transmission de leur logement, Chevalier observe en 1996 que, pour les Anglais, la maison principale correspond à un projet de couple, « *c'est une construction éphémère* » tandis que pour les Français « *leurs efforts sont dirigés vers l'ancrage de leur lignée dans l'espace, objets et maisons* » (Chevalier, 1996, p. 115). Relativement à ces observations, on peut penser que les ménages français ont sensiblement modifié leur manière de se projeter dans l'avenir. Avec les mobilités géographiques, la mutation des métiers, les descendants n'ont pas les mêmes aspirations et les mêmes désirs, ni les mêmes besoins, que ceux de leurs parents. Au contraire, l'expérience du vieillissement des parents ou des beaux-parents les confronte à leur propre avenir et celui de leur patrimoine, sa réaffectation ou sa consommation pour faire face aux besoins et aux incertitudes du grand âge.

À ces incertitudes du parcours de vie, s'ajoute la transformation de la qualité de l'environnement, densification des régions urbaines et désertification des milieux ruraux. Plus qu'ailleurs, les espaces éloignés ou peu accessibles aux centres urbains sont potentiellement des espaces de fragilisation pour les personnes aux ressources limitées. Il n'est pas seulement question de pauvreté monétaire mais d'un ensemble de facteurs de précarité vis-à-vis desquels une personne vieillissante est aussi potentiellement plus vulnérable. Les défauts de l'habitat, plus ancien et plus dégradé, les professions exercées moins valorisées sur le plan des rémunérations (paysans, ouvriers, employés), l'organisation des familles, peuvent rendre les plus âgés captifs de leur logement.

Par ailleurs, ces générations du « baby-boom », auxquelles appartiennent les personnes rencontrées, ont profondément modifié leur mode de vie par rapport aux générations qui les ont précédées (Bonvalet et Ogg, 2009). Le patrimoine hérité des parents n'est plus la condition de l'installation des enfants, l'investissement dans l'éducation (capital scolaire) et la protection sociale devant garantir la sécurité des parcours de vie et l'autonomie des générations. En revanche, l'expérience de la vieillesse des générations antérieures conduit les retraités à réfléchir aux aménagements nécessaires pour vivre confortablement dans leur logement, avec l'assurance de pouvoir s'y maintenir. Sans être une règle, la donation au dernier vivant est une pratique généralisée, la protection du conjoint survivant faisant consensus entre les générations, même au prix d'un report du moment de la transmission aux enfants. Cependant, cette adhésion commune aux pratiques de transmission en faveur du conjoint lui donne la priorité sur les biens du ménage mais pas sur les biens propres de

l'autre conjoint. Ce point est important car, à l'aune de la dissolution plus fréquente des couples, on pourrait assister au renforcement de l'individualisation et à un recentrage sur les rapports de filiation, au détriment des liens d'alliance entre conjoints. Ayant totalement intégré la loi française dans la reconnaissance intangible des enfants comme leurs héritiers, les parents leur délèguent la décision de choisir ce qu'il adviendra plus tard du bien parental. D'une certaine manière, cette situation libère les enquêtés en couple d'avoir à faire des choix, à prendre des décisions en matière de transmission, avant qu'ils ne soient plus totalement libres de le faire lorsque survient le premier décès dans le couple. En effet, si le conjoint survivant conserve la jouissance de la totalité du bien en cas de donation au dernier vivant, il perd la capacité d'en disposer librement, la propriété étant alors partagée avec les héritiers réservataires que sont notamment les enfants.

Ce que deviendra leur bien n'est pas la préoccupation première et principale des retraités, l'avantage d'être propriétaire étant moins de pouvoir transmettre le bien par lui-même que de transmettre le principe d'accéder à la propriété, de disposer d'une réserve en capital, l'attachement au lieu étant plus rarement évoqué. L'idée que les propriétaires retraités seraient plus ou moins captifs de leur logement à cause de la dimension de transmission patrimoniale qu'ils leur attribuent n'est pas reprise par les personnes rencontrées. On observe plutôt une grande conscience des opportunités limitées pour ce type de transmission, la descendance plus ou moins nombreuse pouvant être vue comme une possibilité augmentée de transmission mais beaucoup plus souvent comme une complication potentielle pour les héritiers. Et finalement, si l'attachement à un lieu et la volonté de transmission font partie des projets des retraités propriétaires, ces derniers ne lient pas nécessairement les deux l'un à l'autre dans la mesure où ils dissocient très souvent les réflexions sur leur avenir dans le logement et le devenir de leur patrimoine. Considérer les raisons de la transmission de façon binaire pour déterminer si les personnes âgées accumulent pour leur retraite ou pour laisser un héritage à leurs enfants ne répond pas aux aspirations des retraités qui envisagent les deux options simultanément (Gotman, 2010).

Face à leurs enfants souvent propriétaires de leur propre logement ou qui envisagent de l'être, les enquêtés imaginent guère que leurs enfants puissent un jour, après leurs décès, réinvestir la maison de leurs parents. L'histoire familiale du logement n'est pas occultée, simplement les temporalités ne sont pas les mêmes. Certains enquêtés eux-mêmes témoignent de ce décalage vécu entre l'héritage de leurs parents alors qu'ils étaient déjà installés dans leur vie : la « maison familiale » envisagée comme objet de transmission patrimoniale et générationnelle relève plus d'une représentation idéale ou idéalisée que d'une réalité.

Dès lors, l'immobilité résidentielle résulte moins de la volonté de transmission patrimoniale que d'autres contraintes pouvant faire obstacle à la mobilité. Les plus âgés, par exemple, peuvent renoncer à changer de logement à cause de l'énergie nécessaire pour assumer seuls un déménagement, pas seulement pour des considérations financières mais aussi pour des questions de logistique et d'organisation. Les défauts du logement ou l'absence de travaux, sa localisation en milieu rural isolé ou dans certaines banlieues éloignées, sont des facteurs de dévalorisation du patrimoine pouvant contraindre les occupants à rester sur place, faute de pouvoir le vendre pour en changer. Le mauvais fonctionnement de la copropriété signalé par une partie des ménages dans l'enquête ENL 2013, sans que l'on puisse approfondir le cas des copropriétés dégradées (Braye, 2012 ; Le Garrec, 2014), est un véritable frein à la mobilité mais aussi à l'amélioration de l'habitat. Si l'âge et la position sociale sont des facteurs d'inégalité pour l'accès à la propriété (Bugeja-Bloch, 2013), la propriété du logement après 55 ans ne préserve pas des inégalités intragénérationnelles : l'âge n'est pas un facteur discriminant la qualité des conditions de logement et d'environnement, au contraire de la position sociale qui renforce les inégalités. Les bailleurs sociaux ont d'ailleurs observé que des personnes âgées propriétaires de leur logement envisagent de devenir locataires du parc social et « c'est la vente du logement qui motive dans 25 % des cas la demande de logement HLM » (Harzo et Bonnal, 2009, p. 24). Il arrive

aussi que la corésidence familiale intergénérationnelle réponde à la précarité des enfants adultes, celle des parents âgés, voire celle des deux générations, l'une et l'autre s'assurant un soutien réciproque dans le partage du logement (Renaut *et al.*, 2011 ; Ogg, Renaut et Trabut, 2015).

Ces résultats sur l'expérience des propriétaires vieillissants invitent à réfléchir aux conséquences des gains d'espérance de vie qui ne s'accompagnent pas, pour tous, d'un allongement de la vie en bonne santé (Moisy, 2018)²⁴. Pour les personnes fragilisées dans leur vieillissement, la question de l'habitat et du logement est tout à fait centrale. Vieillir sur place quoi qu'il arrive n'est pas une aspiration partagée par tous (Hillcoat et Ogg, 2014) et vieillir chez soi ne signifie pas nécessairement rester dans le même logement (Nowik et Thalineau, 2014). Or, les conditions du logement et le cadre de vie de certains propriétaires vieillissants peuvent les rendre captifs de leur environnement, notamment dans l'habitat rural et à la périphérie des grands centres urbains, là où l'adaptation de l'habitat au vieillissement dans un logement favorable au « bien-vieillir » se pose de façon plus aigüe.

Dans ce contexte, la politique du logement orientée vers l'accession à la propriété peut-elle être repensée pour tenir compte des conséquences, tout au long de la vie, de l'épargne « forcée » que représente la propriété du logement ? Les critiques formulées à l'égard de l'accession à la propriété ont montré les risques de surendettement et les conséquences sur les copropriétés (Driant, 2010) alors que la propriété du logement, considérée comme une assurance face à la baisse des pensions, ne constitue pas toujours une réelle protection pour ses vieux jours (Gotman, 2010). En conclusion, l'analyse des données de l'enquête logement pour les propriétaires âgés de 55 à 74 ans en 2013 et les témoignages recueillis en entretien auprès de 30 ménages rencontrés en 2015 font apparaître que la propriété du logement ne s'accompagne pas pour tous d'une bonne qualité de vie et de conditions favorables au vieillissement tout au long de la retraite.

²⁴ Entre 2006 et 2016, « l'espérance de vie en bonne santé à 65 ans a progressé, traduisant un recul de l'âge d'entrée en incapacité pour les personnes ayant atteint 65 ans. En revanche, avant 55 ans, la part des années en bonne santé diminue depuis 2006, ce qui reflète notamment un allongement de l'espérance de vie pour les personnes ayant des incapacités survenues plus tôt au cours de la vie. Au total, l'espérance de vie en bonne santé stagne depuis dix ans, les deux évolutions contraires selon l'âge se compensant. » (Moisy, 2018)

Références bibliographiques

Age UK, 2014, Housing in Later Life. Age UK, London.

https://www.ageuk.org.uk/globalassets/age-uk/documents/reports-and-publications/reports-and-briefings/safe-at-home/rb_july14_housing_later_life_report.pdf

Anil, 1979, *Accession à la propriété : le parcours et les obstacles*.

<https://www.anil.org/documentation-experte/etudes-eclairages/avant-1996/accesion-a-la-propriete-le-parcours-et-les-obstacles/>

Arnault S., Pontie L., 2015, Résultats détaillés de l'enquête Logement 2006, *Insee Résultats*, n° 166, avril.

Arnault S., Crusson L., Donzeau N., Rougerie C., 2015, Premiers résultats de l'enquête Logement, *Insee Première*, n° 1546, avril.

Arnold C., 2016, Le parc de logements en France au 1^{er} janvier 2016, *Insee Focus*, n° 73.

Ascher F., 1995, *Métapolis ou l'avenir des villes*, Paris, Odile Jacob, 346 p.

Authier J., Grafmeyer Y., Mallon I., Vogel M., 2010, *Sociologie de Lyon*, Paris, La Découverte, coll. Repères, 112 p.

Bertaux-Wiame I., Gotman A., 1993, « Le changement de statut résidentiel comme expérience familiale », in Bonvalet C., Gotman A. (dir.), *Le logement une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan, p. 129-167.

Billaud S., 2012, « Financer le vieillissement en institution par le patrimoine en milieu modeste. *Retraite et société*, 62, p 105-125. <https://www.cairn.info/revue-retraite-et-societe-2012-1-page-105.htm>.

Bonnet C., Hourriez J., 2012, « Égalité entre hommes et femmes à la retraite : quels rôles pour les droits familiaux et conjugaux ? », *Population*, 67, n°1, p. 133-158. doi:10.3917/popu.1201.0133.

Bonnet C., Garbinti B., Grobon S., 2016, « Accès à la propriété : les inégalités s'accroissent depuis quarante ans », *Études et Résultats*, n° 961, Drees, Mai.

Bonvalet C., 1993, « Le logement et l'habitat dans les trajectoires familiales », *Recherches et Prévisions*, n°31, p. 19-37.

Bonvalet C., 1997, « Sociologie du logement, sociologie de la famille: un lien à redéfinir », *Sociétés contemporaines*, n° 25.

Bonvalet C., Bringé A., 2013, Les effets de la politique du logement sur l'évolution du taux de propriétaires en France, *Revue Européenne des Sciences Sociales*, 51, n°1, p. 153-177.

Bonvalet C., Gotman A. (dir.), 1993, *Le logement une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan, 167 p.

Bonvalet C., Ogg J., 2009, *Les Baby-Boomers : une génération mobile*, Paris, INED, Les éditions de l'Aube, 252 p.

Bosvieux J., 2010, Les logements en copropriété. *Habitat Actualité*, ANIL, http://www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/Coproprietes/volume_1_Rapport_annexes.pdf?bcsi_scan_79705a739de9ee95=0&bcsi_scan_filename=volume_1_Rapport_annexes.pdf

Boulmier M., 2009, *L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : Un chantier d'avenir*. Rapport à Monsieur le Secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme, Paris, La documentation Française, 82 p.

<https://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/094000489-l-adaptation-de-l-habitat-a-l-evolution-demographique-un-chantier-d-avenir>

Braye D., 2012, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat*, Paris, Agence Nationale de l'habitat, La documentation Française, 426 p.
https://www.ladocumentationfrancaise.fr/docfra/rapport_telechargement/var/storage/rapports-publics/124000046.pdf

Briant P., Pirus C., 2010, Les ménages à faibles ressources et leurs conditions de logement en 2006, in *Les Travaux 2009-2010 de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale, Quatrième Partie, Les publics et leurs conditions de vie*, p. 485-510, Paris, l'ONPES.

Broussy L., 2013, *L'adaptation de la société au vieillissement de sa population. France : année zéro !*, Rapport à Michèle Delaunay, ministre déléguée aux Personnes Âgées et à l'Autonomie, Paris, La documentation Française, 202 p.
https://www.ladocumentationfrancaise.fr/docfra/rapport_telechargement/var/storage/rapports-publics/134000173.pdf

Bugeja-Bloch F., 2013, *Logement, la spirale des inégalités. Une nouvelle dimension de la fracture sociale et générationnelle*, Paris, PUF, coll. Le lien social, 271 p.

Caradec V., 2001, *Sociologie de la vieillesse et du vieillissement*, Nathan/HER, Armand Colin.

Cavalli S. (2007), « Le modèle de parcours de vie et individualisation », *Gérontologie et société*, n°123, 2007, p. 55-69.

Chartered Institute of Social Housing, 2018. Rethinking social housing. Final report.
<http://www.cih.org/resources/PDF/Policy%20free%20download%20pdfs/Final%20Rethinking%20social%20housing%20report.pdf>

Chevalier S., 1996, Transmettre son mobilier ? Le cas contrasté de la France et de l'Angleterre, *Ethnologie française*, XXVI, n°1, p. 115-128.

Chombart de Lauwe P.-H., 1959, *Aménagement du territoire*, Presse universitaires de Caen, 85 p. <https://books.openedition.org/puc/10358>

Cour des comptes, 2016, *Les aides de l'état à l'accession à la propriété*. Enquête demandée par le Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques de l'Assemblée nationale, 102 p. <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/20161130-rapport-aides-accession-proprieete.pdf>

Denèfle S. (dir.), 2016, *Repenser la propriété. Des alternatives pour habiter*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, Coll. Essais, 222 p.

Driant J.-C., 2007, « La mobilité des personnes âgées dans le marché du logement : une approche dynamique », in Bonvalet C. et al., *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, p. 247-266.

Driant J.-C., 2010, Vertus et vices du développement de l'accession à la propriété. Dossier : *Les nouvelles politiques du logement*. [en ligne] <https://www.metropolitiques.eu/Vertus-et-vices-du-developpement.html>, 9 novembre 2018.

Ermisch J.F., Jenkins S.P., 1999, "Retirement and housing adjustment in later life: evidence from the British Household Panel Survey", *Labour Economics*, 6, n°2, p. 311-333.

Fijalkow Y., 2011, *Sociologie du logement*, Paris, La Découverte, 128 p.

Foret C., Péraldi M., (dir.), 1992, *Le sens des trajectoires*, Paris, CNAF, Voir https://www.persee.fr/doc/caf_1149-1590_1992_num_28_1_1909

Fondation Abbé-Pierre, 2014, *L'Etat du mal-logement en France*, 19^{ème} édition, Paris, Fondation Abbé-Pierre.

- Fondation de France, 2008, *Le maintien et l'accèsion à la propriété des ménages très modestes : Conditions de réussite et propositions*, Paris, Fondation de France, 68 p.
- Frouard H., 2012, « Tous propriétaires ? Les débuts de l'accèsion sociale à la propriété », *Le Mouvement Social*, 239, n° 2, p. 113-128.
- Gobillon L., Laferrère A., 2006, « Les choix de logement des personnes âgées », *Revue française d'économie*, 20, n°3, p. 115-151.
- Godefroy P., 2018, Taux d'effort en logement : en prenant en compte le coût du service de logement, les propriétaires français sont bien placés en Europe, *Insee Analyses*, n° 39, juillet 2018, p. 4.
- Gotman A., 1988, *Hériter*, Paris, Presse universitaire de France, 246 p.
- Gotman A., 2010, « Vers la fin de la transmission ? De l'usage du logement pour assurer ses vieux jours. Le prêt à hypothèque inversée », *Sociologie*, 1, n°1, 141-159.
- Harzo C., Bonnal V., 2009, Le rôle du parc locatif social dans le logement des personnes âgées modestes, Rapport final, programme de recherche du PUCA « *Vieillesse de la population et habitat* », 100 p.
http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/habitat_vieillesse - rapport_final_osl.pdf
- Hillcoat-Nallétamby S., Ogg J., 2014, Moving beyond 'ageing in place': older people's dislikes about their home and neighbourhood environments as a motive for wishing to move, *Ageing and Society*, 34, n°10, p. 1771-1796.
- Hourriez J.-M., 2015, « Les revenus des retraités », *Retraite et société*, 70, p. 139-150.
- Insee, 2017, *Les conditions de logement en France*, Edition 2017, Insee Références, 224 p.
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586377>
- Kohli M., 1986, "The World We Forgot: a Historical Review of the Life Course", in Marshall Victor W., *Later Life. The Social Psychology of Aging*, Sage Publications, Beverly Hills, p. 271-303.
- Laferrère, A., 2007. Synthèse thématique : Le logement dans l'accumulation du patrimoine des personnes âgées. In C. Bonvalet, F. Drosso, F. Benguigui, & P. H. Huynh (Eds.), *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales* (pp. 151-162). Paris: La Documentation Française.
- Le Garrec S., 2014, « Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil », *Espaces et sociétés*, 156-157, n°1, p. 53-68.
- Madore F., 2005, *Sociologie de l'habitat en France*, Séminaire Leroy Merlin, Nantes, 13 janvier 2005, Leroy Merlin Source, 18 p. http://leroymerlinsource.fr/wp-content/uploads/2005/12/images_LMS_pdf_travauxcorr_sociologie%20de%20l'habitat%20en%20france%20fm.pdf
- Marchal H., 2017, « Le village dans la ville : l'expérience d'un quartier qui fait territoire et lieu », *Retraite et société*, n° 76, 68-88.
- Masson A., 2015, « L'épargnant propriétaire face à ses vieux jours », *Revue française d'économie*, Vol. XXX, n° 2, p. 129-177.
- Ogg J., Renaut S. et Trabut L. 2015, « La corésidence familiale entre générations adultes : un soutien réciproque », *Retraite et Société*, n°70, Paris Cnav, La Documentation française, p. 104-124.
- Masson A., 2018, « *Transferts financiers entre les générations. Efficience et redistribution d'un point de vue social et patrimonial* ». Présentation aux Journées de la prévoyance, Lausanne, 29 novembre 2018.

Minodier C., Rieg C., 2007, Le patrimoine immobilier des retraités : une approche descriptive, in C. Bonvalet, F. Drosso, F. Benguigui, P.M. Huynh, (dir.), *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, Paris, PUCA, La documentation Française. p. 87-127.

Minni C., 2015, « Emploi et chômage des 55-64 ans en 2013 », *Dares Analyses*, n° 012, février, 12 p. <https://travail-emploi.gouv.fr/IMG/pdf/2015-012.pdf>

Moisy M. 2018, « Les Français vivent plus longtemps, mais leur espérance de vie en bonne santé reste stable », *Études et Résultats*, n°1046, Drees, janvier.

Nowik L., Thalineau A., 2010, « La mobilité résidentielle au milieu de la retraite : un cadre spatial structurant lié à des configurations sociales », *Espace, Populations, Sociétés*, n°1, p. 41-51.

Nowik L., Thalineau A. (dir.), 2014, *Vieillir chez soi. Les nouvelles formes du maintien à domicile*, Paris, Presses Universitaires de France, coll. Le lien social, 236 p.

Piketty T., 2013, *Le Capital au XXIe siècle*, Seuil, Essais, Les Livres du nouveau monde, p. 976.

Pouliquen E., Pontie L., 2016, Résultats détaillés de l'enquête Logement 2013, *Insee Résultats*, N° 176 Société, février. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1287961?sommaire=1912749>

Renard E., 2010, Les publics et leurs conditions de vie. Dans *Les Travaux 2009-2010 de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale*, Quatrième Partie, Les publics et leurs conditions de vie (463-483, Paris : l'ONPES.

<http://www.onpes.gouv.fr/IMG/pdf/P4C2.pdf>

Renaut S., Ogg J., Petite S., Chamahian A., Vermeersch S., 2011, *L'aménagement du logement, son accessibilité et les aides techniques. Usages et besoins, connaissance des dispositifs dans l'enquête Handicap-Santé*, Paris, CNAV, 140 p.

<http://www.bdsp.ehesp.fr/Fulltext/448143/> .

Renaut, S., Ogg, J., Chamahian, A. et Petit, S. (2017) Cadre de vie et conditions de logement des propriétaires vieillissants. *Gérontologie et société*, 153, 57-75.

Roussel L., 1976, *La famille après le mariage des enfants. Étude des relations entre générations*, Travaux et documents, Cahier n°78, Paris, INED/PUF, 268 p.

Schaff C., 2011, « Faut-il encourager l'accession à la propriété ? », *Regards croisés sur l'économie*, vol.9, n° 1, p. 120-129.

Serfaty-Garzon P., 2013, « Chez-soi, vieillesse et transmission. Les enjeux intimes de la trace et du don », in Membrado M., Rouyer A., (dir.), *Habiter et vieillir. Vers de nouvelles demeures*, Toulouse, Erès, Coll. Pratiques du champ social, p. 25-42.

Taffin C., 1987, « L'accession à tout prix », *Economie et statistique*, n°202, Septembre, p. 5-15.

Tourdjman A., Benoist-Lucy Y., 2008, « Les comportements financiers des seniors. Choix patrimoniaux et représentations sociales », *Gérontologie et société*, n°117, p. 89-106.

Van Zanten A., 2000, *L'école, l'état des savoirs*, Paris, La découverte, 419 p.

Annexe



Post-enquête 2015

Le projet de post-enquête a d'abord été examiné par la division Logement de l'Insee pour évaluer les critères de sélection de la population cible et vérifier la disponibilité d'un nombre suffisant de fiches-adresses d'enquêtés ayant donné leur accord (à la fin du questionnaire de l'enquête logement) pour répondre ultérieurement à un entretien complémentaire avec un chercheur.

Le projet a ensuite été expertisé par un groupe d'experts pour formuler des recommandations avant sa présentation le 25 juin 2014 au CNIS (Conseil national de l'information statistique) devant le comité du label de la statistique publique. L'avis favorable a permis la rédaction d'une convention signée le 6 octobre 2014 entre l'Insee et la Cnav : CONVENTION N° 2014 071NF relative à la réalisation par des chercheurs d'entretiens auprès de répondants à l'enquête Logement 2013-2014 en France métropolitaine.

En parallèle, le Conseil d'administration de la CNAV, réuni le 3 décembre 2014, s'est prononcé favorablement pour sa participation financière à l'organisation du terrain par les deux équipes de chercheurs associées sur le projet, l'Unité de recherche sur le vieillissement de la CNAV et le Cériès de l'Université de Lille 3. Une CONVENTION de recherche a été signée, le 28 septembre 2015, entre la CNAV et l'Université de Lille 3 pour la réalisation d'un projet de recherche sur la « Qualité de vie les conditions de logement des propriétaires vieillissants modestes », 1er avril 2015 - 31 décembre 2017. Un avenant n°1 a été signé le 16 octobre 2017 pour prolonger la CONVENTION Cnav- Lille 3, 1er avril 2015- 31 décembre 2018.

Enfin, la CONVENTION n°2014 113 NF relative à la fourniture par l'Institut national de la statistique et des études économiques à la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse de données issues de l'enquête nationale logement 2013-2014, a été signée le 19 décembre 2014. L'accès aux données de l'ENL 2013 pour l'exploitation des données et la participation au groupe d'exploitation de l'Insee qui s'est réuni régulièrement entre le 13 octobre 2014 et le 6 février 2017 constituent un atout majeur pour mener de front des analyses quantitatives et qualitatives qui se complètent et s'enrichissent mutuellement.

Lettre avis



Dossier suivi par :
Dominique COURADIN
Tél. : 01 30 96 92 71
Fax : 01 30 96 90 01
Mél : dominique.couradin@insee.fr

Montigny, le
N°441 / DR78-SES /

Objet : Entretien qualitatif suite à l'enquête statistique Logement 2013-2014

Madame, Monsieur,

Vous avez répondu il y a quelques mois à une enquête de l'Insee sur votre logement et nous vous en remercions¹. Les données de cette enquête vont permettre à l'Insee et aux décideurs publics de connaître le parc de logements et ses conditions d'occupation, et de mesurer le coût du logement en France.

Vous aviez indiqué à l'enquêteur que vous accepteriez d'être recontacté par un chercheur pour un entretien qualitatif laissant plus de place à la discussion et à l'échange. C'est pourquoi nous revenons vers vous aujourd'hui.

Nous souhaitons en effet, dans un nouveau rendez-vous, aborder, si vous l'acceptez, la question de la qualité et des conditions de votre logement, notamment la question des charges et travaux d'entretien, de rénovation ou d'amélioration.

Cet entretien sera assuré par un chercheur de l'Unité de recherche sur le vieillissement (Cnav) ou du Centre de Recherche *Individus, Epreuves, Sociétés* (Université de Lille 3). Il durera environ une heure quinze et pourra être enregistré, si vous en êtes d'accord. Il sera utilisé dans un but strict de recherche et de manière entièrement confidentielle.

Un chercheur prendra donc prochainement contact avec vous par téléphone, afin de convenir d'une date de rendez-vous. Si vous le souhaitez ou si vous avez des questions, vous pouvez également contacter Jim Ogg, responsable scientifique du projet, par mail (jim.ogg@cnav.fr), par téléphone (01 53 92 50 27) ou encore par courrier (Unité de recherche sur le vieillissement, Cnav, 22 ter rue des Volontaires, 75014 Paris).

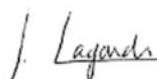
¹ Visa n°2013X004EC du ministre de l'Économie, des Finances et de l'Industrie.

Cette enquête qualitative a été examinée de manière favorable par le Comité du label de la statistique publique en date du 25 juin 2014 et elle est exécutée sous la responsabilité du chef de la division Logement à l'Insee. Votre participation à cet entretien est essentielle pour la conduite de ce projet de recherche, car il est important que la diversité des situations individuelles puisse être prise en compte.

Vous trouverez au bas de ce courrier des informations complémentaires sur le déroulement de l'entretien et sur les garanties de confidentialité.

Je vous remercie par avance de l'accueil que vous voudrez bien réserver au chercheur qui vous contactera et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

La directrice régionale



Sylvie LAGARDE

Notice d'information sur le déroulement des entretiens et la confidentialité

Vous allez bientôt être contacté(e) par un chercheur qui vous exposera plus en détail le thème de l'entretien auquel il vous propose de participer. Si vous en acceptez le principe (l'entretien n'étant pas obligatoire), vous conviendrez ensemble d'un rendez-vous. L'entretien pourra être enregistré afin d'en permettre la retranscription la plus fidèle. Si vous le souhaitez, après l'entretien vous aurez la possibilité de joindre les chercheurs aux coordonnées suivantes :

Jim Ogg jim.ogg@cnav.fr (tél : 01 53 92 50 27)
Sylvie Renaul sylvie.renaut@cnav.fr (tél : 01 53 92 50 23)
Ségoleine Petite segoleine.petite-peypoudat@univ-lille3.fr (tél : 03 20 41 68 07)
Aline Chamahian aline.chamahian@univ-lille3.fr (tél : 03 20 41 71 74)

Après trois mois, les retranscriptions des entretiens seront rendues anonymes puis archivées. Vos coordonnées seront alors détruites, votre nom sera effacé et remplacé par un nom fictif ; toutes les informations qui permettraient indirectement de vous identifier seront, elles aussi, supprimées ou remplacées (par exemple un prénom, le nom d'une entreprise, un lieu, etc.). Les chercheurs pourront ensuite publier des articles ou des livres dans lesquels ils citeront certains extraits d'entretien, lesquels ne permettront en aucun cas de vous identifier.

Textes de loi garantissant la confidentialité des informations que vous livrez au cours de l'entretien.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses faites à l'entretien. Elle garantit aux personnes concernées un droit d'accès et de rectification pour les données les concernant. Ce droit d'accès peut être exercé auprès de Mme Catherine Rougerie, chef de la division Logement, timbre F330, 18 bd A. Pinard, 75675 Paris cedex 14, dans un délai de trois mois.

*Ces droits d'accès sont strictement **individuels** (chaque personne majeure interrogée n'a accès qu'aux données qui la concernent).*



Guide d'entretien post-enquête ENL2013/2014 : Qualité de vie et conditions de logements des propriétaires
Avant l'entretien Environnement, habitat au voisinage du logement, type de logement Memo : penser aux photos dans le cadre de la relecture par les autres chercheurs
Annonce entretien Présentation de l'enquêteur et rappel de l'enquête Insee en 2013. Les informations recueillies en entretien sont anonymes et confidentielles. Si vous êtes d'accord, nous souhaiterions enregistrer l'entretien. ❖ Avez-vous des questions avant que nous commencions ?
Consigne de départ <i>Nous souhaitons parler de votre logement, comment vous êtes devenu propriétaire et comment ça se passe pour vous aujourd'hui, notamment autour de la question des charges, de l'entretien, des travaux de rénovation ou d'amélioration.</i>
Si vous le voulez bien, précisons un peu votre situation actuelle : ❖ Vous êtes (ou votre ménage) propriétaire (ou accédant à la propriété) du logement où nous sommes : est-ce que vous pouvez me dire depuis quand vous vivez ici ? ❖ Pouvez-vous me dire combien de personnes vivent-avec vous dans ce logement et si vous avez connu récemment des changements personnels dans votre entourage (famille proche, la composition de votre ménage) ? [carte n°25] ❖ Pouvez-vous nous raconter un peu plus précisément dans quelles circonstances (personnelles ou familiales, économiques ou professionnelles, etc.) vous êtes devenu propriétaire ?
Parlons maintenant de votre logement Avec visite éventuelle du logement, selon la façon dont les choses se présentent ❖ Est-ce que vous pourriez-vous me décrire l'organisation de votre logement, le nombre de pièces, sa surface ? En êtes-vous satisfait (compte-tenu des besoins de votre ménage) ? ❖ Comment estimez-vous la qualité de vos conditions de logement ? Qu'est-ce que vous appréciez le plus dans ce logement ? Qu'est-ce qui est le plus problématique pour vous ? ❖ Depuis que vous êtes propriétaire, vos conditions de vie dans votre logement ont-elles évolué ? Est-ce qu'il y a des choses qui se sont améliorées / dégradées ? Pour quelles raisons ? ❖ De manière générale, est-ce que vous êtes content(e) de vivre dans ce quartier et dans votre logement ?

Être propriétaire suppose souvent des charges d'entretien et/ou des travaux d'amélioration

- ❖ Récemment, avez-vous fait des travaux d'entretien ou d'amélioration, est-ce que vous pensez en faire ou bien avez-vous dû renoncer à certains travaux ? [Cartes 11/12, 13]
- ❖ A quel moment et pour quelles raisons avez-vous décidé (renoncé à) ces travaux là ? Avez-vous rencontré des difficultés (éventuellement liés à la copropriété) [carte n°20] ? Avez-vous reçu du soutien, des aides ou des conseils de votre entourage (relations, voisinage, famille) ?
- ❖ Comment avez-vous procédé (pensez-vous procéder) pour le financement ? Connaissez-vous, avez-vous bénéficié d'une aide financière [carte 14] ?
- ❖ Vous est-il arrivé de rencontrer des difficultés pour le paiement des charges d'entretien, ou de copropriété, impôts fonciers, etc. ? Si oui, pouvez-vous raconter comment vous avez fait face ?

Maintenant, si vous en êtes d'accord, nous allons parler de comment vous envisagez l'avenir dans votre logement :

- ❖ Tout d'abord, pouvez-vous me rappeler votre situation : êtes-vous à la retraite (depuis quand) ou bien, quand pensez-vous prendre votre retraite ?
- ❖ Dans une perspective d'avenir est-ce que vous envisagez de rester dans votre logement ? Est-ce que vous vous voyez vieillir dans votre logement (dans le premier temps de la retraite ? et après ?) Quel est le type de logement et d'environnement qui vous conviendraient le mieux ?
- ❖ De ce point de vue, que représente pour vous le fait d'être propriétaire ? Quels sont pour vous les avantages ou les contraintes d'être à la fois retraité et propriétaire ?
- ❖ Avez-vous le souhait ou l'intention de transmettre votre logement à un membre de votre famille ?
- ❖ Est-ce que vous envisagez d'autres travaux ou aménagements dans l'avenir ?

Nous arrivons à la fin de cet entretien. Pour terminer, je voudrais vous poser des questions concernant les ressources de votre ménage

- ❖ Vous-même ou l'un des membres de votre ménage perçoit-il des aides au logement, des prestations liées au handicap ou la perte d'autonomie, des indemnités de chômage, le minimum vieillesse, une pension d'invalidité, le revenu de solidarité ? [Carte n°29 & 31]
- ❖ Avez-vous connu dernièrement un important changement de vos ressources ou votre situation professionnelle ou celle de votre conjoint a-t-elle changé dernièrement (perte/reprise d'emploi, retraite, ...) [Carte n°26] ? Si oui, vos ressources ont-elles plutôt augmenté/diminué ?
- ❖ En prenant en compte tous les revenus de votre ménage, pouvez-vous estimer quel est actuellement le montant mensuel des ressources pour votre ménage [Carte n°38] ?

Caractéristiques des 30 ménages répondants

Tableau A.1 Caractéristiques individuelles pour chaque membre du logement (ENL 2013)

Nom fictif	Région	Lien de parenté	Âge	Sexe	Statut matrimonial	Statut d'activité	Statut d'occupation du logement	Âge fin d'études	Diplôme	Profession
Adam	11	Conjoint	71	H	Marié	Retraite	Hébergé	19	CEP	Ingénieur entreprise
		Répondant	68	F	Marié	Retraite	Propriétaire	18	Licence master1	Sans profession
Armand	31	Répondant	67	H	Marié	Retraite	Propriétaire	13	Aucun diplôme	Contremaître maîtrise
		Conjoint	65	F	Marié	Retraite	Propriétaire	13	Aucun diplôme	Ouv. Non qualifié indust.
Arthur	31	Répondant	49	F	Marié	Au foyer	Propriétaire	16	Aucun diplôme	Ouv. Non qualifié indust.
		Conjoint	55	H	Marié	Emploi	Propriétaire	16	Aucun diplôme	Employés de commerce
		Enfant	27	H	Célibat	Chômage	Chez parents	18	BEP	Ouv. Non qualifié artisa.
Bizet	11	Répondant	64	F	Marié	Emploi	Propriétaire	20	Bac général	Personnel services
		Conjoint	64	H	Marié	Retraite	Propriétaire	23	BTS, DUT, etc.	Cadre fonction publique
Blanchet	11	Répondant	68	H	Marié	Retraite	Propriétaire	19	Bac général	Profession scientifique
		Conjoint	67	F	Marié	Retraite	Propriétaire	17	CAP	Personnel services
Boury	31	Répondant	66	F	Marié	Retraite	Propriétaire	14	Aucun diplôme	Ouvrier qualifié artisanal
		Conjoint	66	H	Marié	Retraite	Propriétaire	14	CEP	Ouvrier qualifié manuten.
		Enfant	36	H	Célibat	Emploi	Chez parents	21	Bac général	Commerçant assimilé
Brando	31	Répondant	53	F	Marié	Retraite	Propriétaire	22	BTS, DUT, etc.	Employé fonct. Publique
		Conjoint	58	H	Marié	Emploi	Propriétaire	21	Licence master1	Professeur scientifique
		Enfant	19	H	Célibat	Études	Chez parents	.	Bac général	Élève étudiant
		Enfant	17	H	Célibat	Études		.	Bac général	Élève étudiant
		Enfant	14	H	Célibat	Inactif		.	moins de 15 ans	Élève étudiant
Cambronne	31	Répondant	60	H	Marié	Emploi	Propriétaire	21	BTS, DUT etc.	Ouvrier qualifié industriel
		Conjoint	58	F	Marié	Au foyer	Propriétaire	16	CAP	Sans profession
Coulier	11	Répondant	56	H	Célibat	Retraite	Propriétaire	15	CEP	Intermédi. fonct. Publique
		Enfant	24	H	Célibat	Études	Chez parents	19	Bac général	Personnel services
		Conjoint	54	F	Célibat	Emploi	Propriétaire	12	CAP	Employé fonct. Publique
Dher	31	Répondant	65	H	Marié	Retraite	Propriétaire	19	niveau CAP-BEP	Techniciens
		Conjoint	65	F	Marié	Retraite	Propriétaire	17	Brevet collèges	Personnels services
Dujardin	31	Conjoint	57	F	Marié	Retraite	Propriétaire	22	Santé Bac+2	Professions santé social
		Répondant	61	H	Marié	Retraite	Chez conjoint	25	Santé Bac+2	Professions santé social
		Enfant	17	H	Célibat	Études		.	Brevet collèges	Élève étudiant
Dupont	31	Répondant	55	H	Célibat	Emploi	Propriétaire	16	CAP	Chauffeur
		Conjoint	39	F	Célibat	Au foyer	Chez conjoint	16	Aucun diplôme	Employé fonct. Publique
		Enfant	31	F	Célibat	Emploi	Chez parents	7	Aucun diplôme	Ouvrier qualifié artisanal
		Enfant	8	H	Célibat	Inactif		.	moins de 15 ans	Élève étudiant
Durie	11	Répondant	60	F	Marié	Emploi	Propriétaire	15	CEP	Employé commerce
		Conjoint	51	H	Marié	Emploi	Propriétaire	18	CAP	Ouvrier qualifié artisanal
		Enfant	27	H	Célibat	Emploi	Chez parents	18	CAP	Ouvrier non qualifié indus
		Gendre/bru	30	F	Célibat	Au foyer	Chez conjoint	18	Aucun diplôme	Ouvrier qualifié artisanal
		Petit enfant	4	H	Célibat	Inactivité		.	moins de 15 ans	Élève étudiant

Note : Région : 31=Nord – Pas-de-Calais ; 11= Île-de-France

Tableau A1 (suite)

Nom fictif	Région	Lien de parenté	Âge	Sexe	Statut matrimonial	Statut d'activité	Statut d'occupation du logement	Âge fin d'études	Diplôme	Profession
Gotha	11	Répondant	60	F	Veuve	Emploi	Propriétaire	21	Licence master1	Information arts spectacles
Grange	31	Répondant	49	F	Mariée	Emploi	Propriétaire	18	Brevet collèges	Personnel services
		Conjoint	56	H	Marié	Emploi	Propriétaire	15	Aucun diplôme	Ouvrier qualifié industriel
Hoche	31	Répondant	58	H	Veuf	Emploi	Propriétaire	24	Dipl. pro. Bac	Artisans
		Enfant	18	F	Célibat	Études	Propriétaire	.	Bac général	Élève étudiants
Jacquard	11	Répondant	69	F	Célibat	Retraite	Propriétaire	23	Licence master1	Intermédiaire entreprise
		Conjoint	61	H	Marié	Emploi	Propriétaire	25	Master2 équiv.	Cadre entreprise
		Enfant	29	H	Célibat	Emploi	Chez parents	25	Master2 équiv.	Ingénieur entreprise
		Enfant	26	H	Célibat	Emploi	Chez parents	25	Master2 équiv.	Techniciens
Jansterre	31	Répondant	55	F	Mariée	Emploi	Propriétaire	17	BEP	Cadre entreprise
		Conjoint	58	H	Marié	Emploi	Propriétaire	17	CAP	Ingénieur entreprise
		Enfant	25	F	Célibat	Études	Chez parents	.	Licence master1	Intermédiaire santé social
		Enfant	21	H	Célibat	Études	Chez parents	.	BTS, DUT etc.	Élève étudiant
		Enfant	14	H	Célibat	Inactif		.	moins de 15 ans	Élève étudiant
Jourdain	11	Répondant	61	F	Célibat	Chômage	Propriétaire	23	Bac général	Artisans
Labrouste	11	Répondant	69	H	Marié	Retraite	Propriétaire	25	Doctorat	Cadre entreprise
		Conjoint	63	F	Mariée	Retraite	Propriétaire	25	BTS, DUT etc.	Cadre entreprise
Lafaye	11	Répondant	69	H	Marié	Retraite	Propriétaire	62	Aucun diplôme	Commerçant assimilé
		Conjoint	27	F	Mariée	Emploi	Chez conjoint	25	Dipl. Bac+2	Employé fonct. publique
		Enfant	5	H	Célibat	Inactif		.	moins de 15 ans	Élèves, étudiants
Lamy	11	Répondant	65	F	Célibat	Retraite	Propriétaire	18	Bac général	Intermédiaire entreprise
Lautrec	31	Répondant	62	H	Divorcé	Retraite	Propriétaire	19	Dipl. CAP-BEP	Chauffeurs
Lechat	11	Répondant	61	F	Divorcée	Retraite	Propriétaire	20	Licence master1	Sans profession
		Enfant	24	F	Célibat	Études	Propriétaire	.	Licence master1	Élève étudiant
Leroux	11	Répondant	57	H	Marié	Retraite	Propriétaire	23	École ingénieur	Ingénieur entreprise
		Conjoint	50	F	Mariée	Au foyer	Propriétaire	21	BTS, DUT etc.	Sans profession
		Enfant	20	H	Célibat	Études	Chez parents	.	Licence master1	Ingénieur entreprise
		Enfant	18	F	Célibat	Études	Chez parents	.	Bac général	Élève étudiant
		Enfant	14	F	Célibat	Inactif		.	moins de 15 ans	Élève étudiant
Lespagne	11	Répondant	60	F	Mariée	Retraite	Propriétaire	19	Bac général	Instituteur assimilé
		Conjoint	60	H	Marié	Retraite	Propriétaire	17	CAP	Ingénieur entreprise
Lola	11	Répondant	56	F	Mariée	Chômage	Propriétaire	19	CAP	Commerçant assimilé
		Conjoint	63	H	Marié	Retraite	Propriétaire	19	CAP	Personnel services
Monchamp	11	Répondant	56	H	Marié	Incapacité	Propriétaire	28	Master 2 équiv.	Cadre entreprise
		Conjoint	54	F	Mariée	Au foyer	Propriétaire	21	Brevet collèges	Interméd. entreprise
		Enfant	30	F	Divorcée	Emploi	Chez parents	18	Bac général	Employé entreprise
		petit-enft	4	F	Célibat	Inactif		.	moins de 15 ans	Élève étudiant
		petit-enft	1	H	Célibat	Inactif		.	moins de 15 ans	Élève étudiant
Moseclin	31	Répondant	63	H	Marié	Retraite	Propriétaire	21	BTS, DUT etc.	Instituteur assimilé
		Conjoint	60	F	Mariée	Au foyer	Propriétaire	15	CAP	Employé entreprise
		Enfant	19	F	Célibat	Études	Chez parents	.	BTS, DUT etc.	Élèves, étudiants
Perche	31	Répondant	63	H	Marié	Retraite	Propriétaire	14	CEP	Chauffeurs
		Conjoint	65	F	Mariée	Retraite	Propriétaire	14	Aucun diplôme	Personnel services

Tableau A.2 Caractéristiques des 30 ménages au moment de l'entretien en 2015

Nom fictif	Où	Qui	Ménage	Accession propriété	Homme : âge, activité, profession	Femme : âge, activité, profession	Revenus post-enquête
Adam	11	Couple	Couple	Maison/1969 héritage M. Mme a racheté la maison à son mari en 2000 (emprunt)	73 ans Retraite en 2003 fermeture entreprise Installateur cabinets dentaires	70 ans Retraite à 60 ans Enseignante prothèse dentaire	Couple séparé fiscalement domiciles séparés Mme 2 000€
Armand	31	Couple	Couple	Maison/2005 3 ^{ème} achat ; 2 ^{ème} en 1992 ; 1er achat en 1980	70 ans Préretraite en 1996 Ouvrier charpente métallique	67 ans Ouvrière filature	
Arthur	31	Couple	couple + 1 fils chômage	Maison/2000 emprunt sur 10 ans + apport déblocage participation fonderie mécanique	58 ans Inaptitude chômage Retraite mines 55 ans Ouvrier filature, mines, transport...	52 ans Inactivité cause santé Employée chez un traiteur	retraite des mines 400€/trimestre attend l'ASS 500€/mois ; attente retraite RG 61,5 ans
Bizet	11	Couple	Couple	Maison/1983	67 ans Retraite 2012 Administratif à la commune	67 ans Retraite depuis 2014 a gardé des enfants	?
Blanchet	11	Couple	Couple	Maison/1985 emprunt bancaire, font construire	70 ans Retraite à 55 ans Directeur d'école	68 ans <i>Sans profession ?</i>	2 500 à 3 000€
Boury	31	Couple	Couple + fils actif 38 ans	Maison/1975 emprunt	69 ans Retraite à 55 ans Fonctionnaire à la Poste (facteur)	69 ans Retraite à 59 ans Couturière en ameublement	2 000-2 500 euros fils compté dans les UC mais son salaire non compté dans les revenus du ménage
Brando	31	Mme	Séparée, vit avec 1 enfant étudiant	Maison/1994 achat couple : 2 PEL, prêt 5 ans, prêt 8 ans + aide héritage parents	–	56 ans Retraite Employée fonction publique	2 700 euros (pension alimentaire + retraite)
Cambronne	31	Couple	Couple	Maison/1978 emprunt sur 20 ans, font construire 2 ans après leur mariage	63 ans Retraite depuis 2 ans Agent technique électronique	60 ans Invalidité, mi-temps licenciement 1990 Retraite possible à 62 ans avec décote	2 000-2 500 euros
Coulier	11	M.	Couple	Maison/1988 1er achat (avant HLM) emprunt sur 20 ans	58 ans Retraite depuis 2 ans Magasinier la Poste	56 ans Activité (encore 4 ans) Employée sous-préfecture	3 000-4 000 euros (avant la retraite de Mme)

Tableau A.2 (suite)

Nom fictif	Où	Qui	Ménage	Accession propriété	Homme : âge, activité, profession	Femme : âge, activité, profession	Revenus post-enquête
Dher	31	Couple	Couple	Maison M. héritage maison familiale où il a vécu Mme arrive en 1971	68 ans Retraite depuis 2006 Exploitant agricole puis reconversion Salarié 25 ans dans les surgelés	68 ans Retraite + activité (garde enfants) Secrétaire puis assistante maternelle	17 000€ retraite M Mme 13 000€ retraite + 3 000€ activité
Dujardin	31	Couple	2ème couple	Maison/1985 construite par Mme avant couple actuel	64 ans Retraite Infirmier chirurgie	59 ans Retraite	3 000€ à deux/ 2 retraites
Dupont	31	M.	Couple + enfants M. divorcé	Maison/ 1999 maison parentale, M. rachète les parts du père veuf	57 ans Licencié depuis 3 mois Invalidité à 80% depuis 2 ans Chauffeur-livreur bouteilles de gaz	41 ans sans activité Employée à la Mairie (9 ans)	1 400 € : invalidité 820€ + chômage 320€ pour 5 ans jusqu'à la retraite dans 2 ans et demi à 60 ans)
Durie	11	Couple	Couple	Maison/2007 1er achat 1990 héritage de M. 2ème achat, plus petit, plain-pied, entretien moins cher Appart-atelier/1984	53 ans Activité Ouvrier société de camping-cars s'attend à travailler jusqu'à 67 ans	62 ans Accident du travail depuis 1 an, attente MDPH invalidité puis retraite ? Ouvrière	2 500 à 3 000€
Gotha	11	Mme	Veuve	1er achat contraint sauvegarde atelier PEL, prêt 15 ans	–	62 ans Attente taux plein pour retraite Artiste photographe	revenus fluctuants globalement faibles
Grange	31	Mme	Couple	Maison/1984 emprunt 15 ans ancienne ferme du grand-père de M.	58 ans préretraite 2 ans taux plein à 60 ans carrière longue Ouvrier qualifié	52 ans Activité Assistante maternelle	1 500-1 800€ variable heures d'assistance maternelle
Hoche	31	M.	Veuf 1 fille 22 ans	Maison/1988 1er achat emprunt sur 15 ans pour faire construire	60 ans Retraité après arrêt maladie (handicap) Artisan-coiffeur	–	1 100€ depuis retraite 600 euros avant
Jacquard	11	Mme	Couple vie maritale	Maison/1982 emprunt achat logement + bureaux société familiale	63 ans Activité Cadre entreprise familiale	71 ans Retraite depuis 5 ans Cadre entreprise familiale	5 000€ 2 fils autonomes à Paris comptés dans ménage, actifs dans l'entreprise familiale
Jansterre	31	Couple	Couple + un fils	Maison/1985 Emprunt rachat maison familiale	60 ans Cessation activité en 2015, Chef d'entreprise familiale	57 ans Recherche emploi, formation Aide entreprise, élue locale	départ des enfants depuis l'enquête
Jourdain	11	Mme	Séparée	Appart/1995 Achat "cash" en couple, aide des parents (ex conjoint copropriétaire)	–	62 ans Activité Peintre, décoratrice	revenus fluctuants contrat 3 j/semaine 1 800€/mois

Tableau A.2 (suite et fin)

Nom fictif	Où	Qui	Ménage	Accession propriété	Homme : âge, activité, profession	Femme : âge, activité, profession	Revenus post-enquête
Labrouste	11	Couple	Couple	Appart/2000 2ème achat emprunt sur 10 ans 1 ^{er} achat maison en 1988 (rural)	71 ans Retraite depuis 5 ans Secrétaire général d'une entreprise industrielle	65 ans Retraite depuis 4 ans Assistante de direction	6 000€
Lafaye	11	M.	Couple	Appart/2010 2 ^{ème} achat comptant (revente studio bien personnel)	71 ans Cumul emploi-retraite Artisan joaillier	29 ans Activité Employée fonction publique	5 000€
Lamy	11	Mme	Célibat	Appart/1989 prêt banque où elle travaille	–	68 ans Retraite à 61 ans Employée de banque	1 200€
Lautrec	31	M.	Divorcé	Maison/2001 2ème achat emprunt sur 15 ans 1er achat avec son épouse suite héritage grand-mère	65 ans Longue maladie en 2007, retraite d'office à 60 ans Chauffeur livreur entreprise matériaux	–	1 000-1 200€
Lechat	11	Mme	Divorcée	Appart/1997 1er achat après divorce prêt 12 ans	–	63 ans Retraite à 55 ans Enseignante	1 800-1 900€ la fille a quitté la maison depuis l'enquête ENL
Leroux	11	Couple	Couple	Maison/1995 apport personnel 30% + emprunt 15 ans	59 ans Préretraite depuis 3 mois Ingénieur, conseiller municipal	52 ans Au foyer Sans profession	6 000€
Lespagne	11	Mme	Couple	Maison/1985 2ème achat ont fait construire	62 ans Retraite à 56 ans Ingénieur	62 ans Retraite à 56 ans Enseignante privé	2 300€ + 2 000€ (une seule retraite déclarée à l'enquête)
Lola	11	Mme	Couple	Appart/1990 emprunt totalité 15 ou 20 ans	65 ans Retraite en 2013 après licenciement et chômage Coiffeur salarié	58 ans Inactivité suite vente commerce Fleuriste	refuse de parler d'argent
Monchamp	11	Mme	Couple	Maison/1998 emprunt 22 ans achat en 2002 de la maison louée 4 ans	59 ans Invalidité depuis 3/4 ans, retraite prévue à 60 ans Cadre supérieur	56 ans Licenciement (activité de 40 à 50 ans) Assistante direction	4 000-6 000€
Moseclin	31	Couple	Couple + 1 fille	Maison/1973 emprunt sur 20 ans, prêt entreprise à taux "zéro" et "coup de pouce" parents	65 ans Licencié à 50 ans, Retraite en 2011 Technicien industrie, puis moniteur d'atelier	62 ans Chômage après 53 ans (DRE), retraite depuis 1 an Opératrice de saisie, puis secrétaire administrative	?
Perche	31	Couple	couple	Maison/1978 location-acquisition dans lotissement sur 25 ans	65 ans Préretraite à 55 ans Retraite à 60 Chauffeur de bus	67 ans Retraite à 65 ans Femme de ménage chez un dentiste	1 500 à 1 800€

Typologie des propriétaires vieillissants dans l'enquête logement 2013

Tableau A.3 Qualité de l'environnement (variables d'opinion, subjectives et non datées)

	Ensemble	G1 (46 %)	G2 (35 %)	G3 (10 %)	G4 (9 %)
Présence et la qualité des espaces verts					
Bonne	74,9	72,0	89,8	57,5	51,7
Moyenne ou mauvaise	13,7	16,2	2,8	26,2	28,7
Pas d'espace vert	11,4	11,8	7,4	16,3	19,6
Qualité de l'air dans votre quartier					
Bonne	79,2	82,4	88,7	60,2	48,1
Moyenne, mauvaise	20,8	17,6	11,3	39,8	51,9
Accès voiture particulière (stationnement, embouteillages)					
Bon	78,0	80,1	87,0	60,9	52,5
Moyen ou mauvais	22,0	19,9	13,0	39,1	47,5
Entretien des rues, de la voirie, des espaces publics					
Bon	62,9	61,7	69,4	60,1	46,8
Moyen	26,6	27,5	22,2	32,1	33,1
Mauvais	10,5	10,8	8,5	7,8	20,1
Accessibilité par les transports en commun					
Bonne	45,7	57,2	17,3	76,6	61,3
Moyenne ou mauvaise	21,7	27,7	15,6	14,7	23,2
Seulement transports scolaires ou pas de transport	27,5	8,7	62,5	5,7	12,7
Ne sait pas	5,2	6,5	4,6	3,0	2,9
Proximité des commerces					
Bonne	56,1	67,8	32,1	80,2	60,7
Moyenne ou mauvaise	26,6	28,4	26,3	18,0	29,0
Pas de commerces	17,3	3,8	41,6	1,8	10,3
Relations avec le voisinage					
Bonnes	84,8	89,6	83,6	83,1	66,3
Moyennes ou mauvaises	9,6	6,9	8,9	12,7	22,7
Pas de relations	5,6	3,5	7,5	4,2	11,0
Sécurité de votre quartier					
Bonne	75,4	77,1	83,7	62,0	50,0
Moyenne ou mauvaise	24,6	22,9	16,3	38,0	50,0
Vous plaisez-vous dans votre quartier (ou village) ?					
Oui	96,4	97,6	97,2	95,5	88,3
Non	3,6	2,4	2,8	4,5	11,7

Champ : France métropolitaine, résidence principale dont le propriétaire en titre est âgé de 55 ans et plus (N=8 578 ; 9 millions de ménages).

Source : Insee, enquête Logement 2013

Tableau A.4 Qualité du logement (variables d'opinion, subjectives et non datées)

	Ensemble	G1 (46 %)	G2 (35 %)	G3 (10 %)	G4 (9 %)
Accès au logement					
Bon	92,7	95,8	92,5	88,0	83,3
Moyen, mauvais	7,3	4,2	7,5	12,0	16,7
Exposition du logement					
Bonne	87,5	92,4	85,6	81,2	77,4
Moyenne ou mauvaise	12,5	7,6	14,4	18,8	22,6
État du revêtement de la façade					
Comme neuf	21,2	31,2	13,2	11,8	12,9
Bon	49,9	55,1	45,1	50,6	40,4
Moyen	24,1	13,2	33,1	34,0	33,1
Médiocre, mauvais	4,8	0,5	8,6	3,6	13,6
Insonorisation					
Bonne	75,2	90,0	79,4	38,6	25,7
Moyenne ou mauvaise	24,8	10,0	20,6	61,4	74,3
Isolation thermique des murs					
Bonne	68,9	82,0	63,1	52,2	44,2
Moyenne ou mauvaise	31,1	18,0	36,9	47,8	55,8
Signes d'humidité sur les murs					
Oui	12,7	3,9	21,3	12,2	24,6
Non	87,3	96,1	78,7	87,8	75,4
Fenêtres laissent passer air					
Oui	12,3	4,2	17,5	17,2	28,2
Non	87,7	95,8	82,5	82,8	71,8
Bruits que vous entendez le jour					
Rares ou inexistants	59,4	72,6	70,3	2,2	16,6
Peu fréquents	27,1	23,0	23,1	73,1	9,0
Assez (très) fréquents	13,5	4,4	6,6	24,7	74,4
Bruits que vous entendez la nuit					
Rares ou inexistants	78,4	94,9	88,2	14,3	31,3
Peu fréquents	16,2	4,7	11,5	84,7	12,7
Assez (très) fréquents	5,4	0,4	0,3	1,0	56,0
Nombre de pièces du logement					
(Très) insuffisant	4,3	2,4	4,6	6,0	12,3
Correct	73,6	77,6	67,8	78,2	69,7
(Très) supérieur à vos besoins	22,1	20,0	27,6	15,8	18,0
Conditions actuelles de logement					
Très satisfaisantes	38,5	53,0	28,3	24,7	19,9
Satisfaisantes	48,4	44,6	50,3	61,0	45,3
Acceptables ou insuffisantes	13,1	2,4	21,4	14,3	34,8

Champ : France métropolitaine, résidence principale dont le propriétaire en titre est âgé de 55 ans et plus (N=8 578 ; 9 millions de ménages).

Source : Insee, enquête Logement 2013

Tableau A.5 Caractéristiques de l'habitat et du territoire (données « objectives »)

	ensemble	G1 (46 %)	G2 (35 %)	G3 (10 %)	G4 (9 %)
Taille unité urbaine 2010*					
Commune rurale ou moins de 5.000 habitants	36,1	25,8	60,6	13,9	19,6
Unité urbaine de 5.000 à 199.999 habitants	29,9	35,0	23,0	32,2	27,9
Unité urbaine de 200.000 habitants et plus	34,0	39,2	16,4	53,9	52,5
Zone d'étude et d'aménagement du territoire*					
Région parisienne	14,5	16,4	6,7	25,0	22,9
Bassin parisien	18,8	16,2	23,7	15,3	17,2
Nord	5,7	6,0	4,8	6,6	7,1
Est	8,2	7,5	9,4	10,4	4,7
Ouest	15,0	17,2	15,3	9,7	8,6
Sud-ouest	12,1	10,4	16,2	7,4	10,5
Centre-est	11,6	10,1	13,8	11,8	10,8
Méditerranée	14,0	16,3	10,0	13,9	18,2
Zone urbaine sensible*					
Logement situé en ZUS	2,2	2,2	0,8	4,7	4,7
Commune possédant une ZUS	18,4	21,3	7,7	32,3	28,9
Unité urbaine possédant une ZUS	26,8	32,1	15,5	35,2	34,2
Ni l'un ni l'autre	52,6	44,3	76,0	27,9	32,3
Type de logement*					
Maison hors agglomération	22,8	15,6	40,3	7,5	9,2
Maison en lotissement, quartier pavillonnaire ou ville	56,4	63,9	51,8	48,3	44,8
Immeuble en ville	17,8	17,6	6,5	38,5	38,3
Immeuble en cité ou grand ensemble	3,0	2,8	1,3	5,7	7,7
Date d'achèvement de la construction*					
Avant 1948	28,0	19,4	36,9	28,3	35,9
de 1949 à 1974	29,0	28,8	23,6	38,3	39,1
de 1975 à 1989	28,3	33,4	26,9	21,8	16,8
Depuis 1990	14,7	18,4	12,6	11,6	8,2
Déménagement depuis quatre ans**					
Non	94,9	94,0	96,3	94,4	94,7
Oui	5,1	6,0	3,7	5,6	5,3
Statut d'occupation**					
Propriétaire (sans charge de remboursement)	89,6	89,8	90,7	87,2	87
Accédant à la propriété	10,4	10,2	9,3	12,8	13
Copropriété (fonctionnement)**					
(% des ménages concernés)	(20,6)	(21,5)	(7,3)	(40,0)	(40,7)
Fonctionnement satisfaisant	65,0	73,3	59,9	65,5	46,7
Autres cas	35,0	26,7	40,1	34,5	53,3

Champ : France métropolitaine, résidence principale dont le propriétaire en titre est âgé de 55 ans et plus (N=8 578 ; 9 millions de ménages).

Source : Insee, enquête Logement 2013

Note : (*) données renseignées par l'Insee ; (**) données renseignées par le répondant

Tableau A.6 Caractéristiques socio-économiques du ménage et des occupants du logement

	ensemble	G1 (46 %)	G2 (35 %)	G3 (10 %)	G4 (9 %)
Age du propriétaire répondant					
55-64 ans	39,1	38,6	39,0	39,8	40,5
65-74 ans	32,3	32,9	32,1	31,0	31,6
75 ans &+	28,7	28,5	28,9	29,2	27,9
Composition du ménage					
Personne seule	32,8	30,4	32,4	38,5	40,2
Couple seul	50,2	53,6	50,5	42,3	41,1
Cohabitation uniquement avec des enfants	14,3	13,7	14,1	17,0	14,7
Autre ménage complexe	2,7	2,3	3,0	2,2	4,0
Indice de peuplement du logement					
Sous-peuplement prononcé ou très accentué	74,0	76,6	78,4	63,4	55,8
Sous-peuplement modéré	17,8	16,3	15,9	23,5	26,8
Peuplement normal	6,8	6,2	4,9	10,3	13,7
Surpeuplement modéré ou accentué	1,4	0,9	0,8	2,8	3,7
Immigré et/ou descendant d'immigré dans le ménage					
Oui	15,6	16,3	13,9	16,6	17,8
Non	84,4	83,7	86,1	83,4	82,2
Niveau de vie du ménage (revenu par UC)					
Déciles 1 et 2	20,2	15,1	26,6	19,4	22,2
Niveau de vie médian	50,6	44,6	58,5	46,2	54,4
Déciles 9 et 10	19,3	22,1	14,5	23,9	17,5
Taux de pauvreté (en %) seuil à 60 % de la médiane	15,5	11,2	21,0	14,9	17,0
Propriétaire d'un autre bien immobilier					
Non	76,0	74,8	78,4	71,2	78,4
Oui	24,0	25,3	21,6	28,8	21,6
Situations d'activité observées parmi les occupants du ménage*					
Retraite	76,8	77,8	77,6	73,2	73,8
Emploi	31,9	31,3	32,1	34,8	30,7
Inactivité	13,0	12,4	13,5	13,2	13,6
Chômage	5,4	4,6	5,8	6,2	7,7
Études	5,3	5,6	4,5	6,4	6,0
Professions observées parmi les occupants du ménage*					
Agriculture	6,3	3,3	12,4	1,6	3,0
Artisanat, commerce, chef d'entreprise	12,9	12,6	14,1	10,5	12,4
Cadre, profession intellectuelle supérieure	25,0	28,8	18,8	30,8	23,2
Profession intermédiaire	31,8	34,5	28,6	32,6	30,1
Employé	39,5	40,3	37,4	38,6	44,1
Ouvrier	28,2	27,0	31,8	23,0	26,0
Diplômes observés parmi les occupants du ménage*					
Bac + 3	17,9	18,4	14,5	25,3	20,2
Bac+2	14,0	14,0	13,2	16,1	14,4
Bac ou équivalent	21,6	23,6	18,0	23,7	23,0
BEP / CAP	34,4	35,4	35,2	28,4	33,8
Brevet des collèges / CEP	38,2	37,4	41,9	32,4	34,7
aucun diplôme	24,7	23,1	27,7	21,9	24,3

Champ : France métropolitaine, résidence principale dont le propriétaire en titre est âgé de 55 ans et plus (N=8 578 ; 9 millions de ménages).

Source : Insee, enquête Logement 2013

Note : *les données se rapportent à tous les occupants du logement ; le total n'est donc pas égal à 100.

Table des matières

Introduction	1
Contexte	1
Problématique	1
Objet de la post-enquête	3
Méthodologie	5
1. Les dynamiques d'accèsion à la propriété : contexte et trajectoires.....	7
1.1. Tendances et dispositifs financiers liés à l'accèsion à la propriété	7
1.2. Les logiques sociales de l'accèsion à la propriété	9
1.3. Devenir propriétaire au fil du temps	11
1.3.1. Comment devient-on propriétaire ? Expériences individuelles	11
1.3.2. Être propriétaire, anticiper la retraite et capitaliser face à un avenir incertain	12
En bref.....	14
2. Les cadres de vie des propriétaires vieillissants	15
2.1. Des expériences inégales de cadre de vie.....	16
2.1.1. Quatre manières de percevoir son logement et son environnement.....	16
2.1.2. Des opinions sur l'habitat variables selon les ressources des ménages.....	19
2.1.3. Des inégalités dans la qualité et le confort du logement.....	21
2.2. Les appréciations portées à l'encontre de son cadre de vie.....	22
2.2.1. Apprécier son logement : apprécier son environnement	22
2.2.2. Allier l'impossible ? Entre ville et campagne.....	23
2.2.3. Un environnement entre familiarité et étrangeté.....	25
2.3. Maintenir son capital : entretien, aménagement, adaptation	27
2.3.1. Les travaux effectués.....	28
2.3.2. La place centrale de l'énergie dans les travaux d'entretien	31
En bref.....	35
3. Propriétaires et retraités face au logement : stratégies résidentielles et transmission.....	37
3.1. Projection de soi à travers des stratégies résidentielles.....	37
3.1.1. Prolonger au maximum la vie dans le logement.....	38
3.1.2. Envisager la mobilité résidentielle, une autre façon de prolonger la vie dans son logement.....	39
3.1.3. Ne rien faire : une mobilité indécise entre désynchronisation des trajectoires et prise de risques	40

3.2. Projection du bien dans l'avenir : de la capitalisation à la transmission ?	42
3.2.1. La maison de famille, un patrimoine à (re)transmettre ?	44
3.2.2. Héritage et donation, choix résidentiels et projets de transmission	46
3.2.3. La propriété du logement, assurance-vie en capital, refuge pour ses vieux jours	50
En bref.....	54
Conclusion	55
Références bibliographiques	59
Annexe	63
Post-enquête 2015	65
Lettre avis.....	66
Guide d'entretien	68
Caractéristiques des 30 ménages répondants.....	70
Typologie des propriétaires vieillissants dans l'enquête logement 2013	75
Table des matières.....	79
Table des illustrations.....	81

Table des illustrations

Graphique 1. Proportion de ménages propriétaires dans les enquêtes logement de 1973 à 2002 selon l'âge de la personne de référence	9
Graphique 2. Proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale dans les enquêtes logement de 2002, 2006 et 2013 selon l'âge de la personne de référence.....	9
Figure 1. Typologie des propriétaires vieillissants (55 ans ou plus) selon leur opinion sur leur environnement et leur logement	19
Figure 2. Typologie des propriétaires vieillissants selon les caractéristiques des ménages, leur environnement et les conditions de logement.....	21
Tableau A.1 Caractéristiques individuelles pour chaque membre du logement (ENL 2013) .	70
Tableau A.2 Caractéristiques des 30 ménages au moment de l'entretien en 2015.....	72
Tableau A.3 Qualité de l'environnement (variables d'opinion, subjectives et non datées).....	75
Tableau A.4 Qualité du logement (variables d'opinion, subjectives et non datées).....	76
Tableau A.5 Caractéristiques de l'habitat et du territoire (données « objectives)	77
Tableau A.6 Caractéristiques socio-économiques du ménage et des occupants du logement	78