

Diversité urbaine



Stratégies résidentielles et projets de retraite : le cas de Paris et d'une ville de banlieue

Residential Strategies and Plans after Retirement : The Cases of Paris and of One of Its Suburb

Catherine Bonvalet et Jim Ogg

Volume 11, numéro 1, automne 2011

Vieillir dans la ville

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1007745ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1007745ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Groupe de recherche diversité urbaine
CEETUM

ISSN

1913-0694 (imprimé)

1913-0708 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Bonvalet, C. & Ogg, J. (2011). Stratégies résidentielles et projets de retraite : le cas de Paris et d'une ville de banlieue. *Diversité urbaine*, 11(1), 81–102.
<https://doi.org/10.7202/1007745ar>

Résumé de l'article

À la fin du vingtième siècle, la qualité du parc de logements s'est dégradée en France, et les cohortes courantes de personnes âgées ont été les principales victimes. Majoritairement propriétaires de leur résidence principale, et pour près d'une sur quatre, d'une résidence secondaire, elles ont une faible mobilité résidentielle comparativement aux plus jeunes. Leur arrivée à l'âge de la retraite ou du veuvage entraîne toutefois de nouvelles formes de mobilité résidentielle, bien que toujours selon l'évolution du marché immobilier et leurs préférences résidentielles (préserver un pied-à-terre en ville et un accès aux services, mais profiter aussi d'une résidence secondaire). L'article, basé sur les données de diverses enquêtes, montre comment les choix résidentiels à la retraite sont liés aux trajectoires de vie et aux configurations familiales et interagissent avec les tendances socioéconomiques des environnements urbains.

Stratégies résidentielles et projets de retraite : le cas de Paris et d'une ville de banlieue

Residential Strategies and Plans after Retirement : The Cases of Paris and of One of Its Suburb

CATHERINE BONVALET

*Institut national d'études démographiques (INED), Paris
bonvalet@ined.fr*

JIM OGG

*Caisse nationale d'assurance vieillesse, Paris, et Young Foundation, Londres
jim.ogg@cnav.fr*

RÉSUMÉ ■ À la fin du vingtième siècle, la qualité du parc de logements s'est dégradée en France, et les cohortes courantes de personnes âgées ont été les principales victimes. Majoritairement propriétaires de leur résidence principale, et pour près d'une sur quatre, d'une résidence secondaire, elles ont une faible mobilité résidentielle comparativement aux plus jeunes. Leur arrivée à l'âge de la retraite ou du veuvage entraîne toutefois de nouvelles formes de mobilité résidentielle, bien que toujours selon l'évolution du marché immobilier et leurs préférences résidentielles (préserver un pied-à-terre en ville et un accès aux services, mais profiter aussi d'une résidence secondaire). L'article, basé sur les données de diverses enquêtes, montre comment les choix résidentiels à la retraite sont liés aux trajectoires de vie et aux configurations familiales et interagissent avec les tendances socioéconomiques des environnements urbains.

ABSTRACT ■ During the later part of the twentieth century, the quality of housing changed dramatically in France. Current cohorts of older people have witnessed these transformations firsthand. Most are homeowners and almost one in four owns a second home. They are also less residentially mobile than younger cohorts. Their arrival at the age of retirement means they will engage in new forms of residential mobility. These depend on how the housing market develops and their residential preferences. They prefer areas of relatively high population density with good access to amenities, but also want to spend time elsewhere, in second homes. On the basis of data from various surveys, we show that the residential choices around retirement revolve around life course trajectories and family configurations, and explain how these interact with urban environments' socio-economic trends.

MOTS CLÉS ■ Choix résidentiel, mobilité géographique, gentrification, retraite, baby-boomers.

KEYWORDS ■ Residential choice, geographic mobility, gentrification, retirement, baby boomers.

DANS DE NOMBREUX PAYS D'EUROPE, l'allongement de la durée de la vie et l'augmentation du nombre de personnes âgées ont placé les questions de logement et d'environnement au premier plan de l'agenda politique¹. Le vieillissement de la population touche toutes les zones géographiques, notamment les grandes agglomérations urbaines. Dans les années 1990, des travaux anglo-saxons ont montré que la mauvaise qualité des logements et l'absence d'équipements et de structures communautaires d'aide figuraient parmi les principaux risques pour les populations âgées des centres-villes (Phillipson *et al.* 2001). Plus récemment, en réponse à l'urbanisation globale et au développement des mégapoles (villes de plus de 10 millions d'habitants), une série d'initiatives ont été prises pour la promotion du bien-vieillir dans les villes et le développement d'environnements favorables au vieillissement actif. Selon le Réseau mondial des villes amies des personnes âgées lancé par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), les points clés susceptibles de favoriser le vieillissement actif sont les espaces et les équipements de plein air, les transports, le logement, la participation sociale, le respect et l'intégration sociale, la participation citoyenne et l'emploi, la communication et l'information, les structures d'aide communautaires et les services de santé (OMS 2007).

Les villes et leurs quartiers sont des entités dynamiques ancrées dans l'histoire locale tout en participant du développement moderne. Ces dernières années, des programmes de rénovation urbaine ont permis d'apporter des améliorations à la vie des citoyens. Les centres-villes urbains ont connu beaucoup de transformations en relativement peu de temps. Parmi les points les plus positifs, nommons l'amélioration des transports et le développement des commerces et des activités culturelles. On observe toutefois également des problèmes de circulation, de pollution, de délinquance et de peur de la criminalité dans la plupart des centres-villes d'Europe. L'évolution du profil des populations locales, comme la gentrification, a également modifié le caractère de ces quartiers. La mondialisation et l'immigration modifient également leur composition, à mesure que de nouvelles nationalités remplacent les populations d'immigrés les plus anciennes. Les habitants les plus âgés des zones urbaines ont été les premiers témoins, et parfois acteurs, de ces transformations.

Les questions de logement et d'environnement sont une part importante des politiques à l'intention des populations vieillissantes. Dans la plupart des pays d'Europe, les programmes de santé et d'aide encouragent le vieillir chez soi, c'est-à-dire la capacité à vivre chez soi aussi longtemps que cela est pratiquement possible. Le désir de vieillir chez soi, très répandu chez les personnes âgées, reflète celui de ne pas quitter son logement ainsi que la faible mobilité résidentielle de ces populations. Les choix résidentiels que l'on fait à l'âge de la retraite sont donc essentiels, parce qu'ils déterminent dans une large mesure le type d'environnement dans lequel on va vieillir. Pour certains, le fait de vieillir dans un environnement familial pèse plus lourd que les coûts, émotionnels ou autres, d'un déménagement (Oswald et Rowles 2006). Dans le même temps, certains éléments laissent à penser que le vieillir chez soi peut s'accompagner de difficultés d'entretien du logement et d'isolation sociale (Askham *et al.* 1999; Sabia 2008). Les stratégies résidentielles adoptées par les cohortes actuelles de citadins approchant l'âge légal de la retraite ou retraités depuis peu jouent donc un rôle déterminant pour la qualité de vie au grand âge. Répéteront-ils le schéma adopté par beaucoup de leurs prédécesseurs, en quittant la ville et en retournant là où ils ont grandi ou en cherchant une meilleure qualité de vie dans des régions moins peuplées? La ville possède-t-elle encore tous les avantages qui la rendaient attractive lorsqu'ils étaient actifs? Comment perçoivent-ils les transformations de leur quartier et avec quelles conséquences sur le vieillissement *in situ*? Comment ceux qui choisissent de vieillir en centre-ville, ou ceux dont les choix résidentiels sont fortement limités, envisagent-ils le fait de vieillir dans un environnement urbain?

Ces questions ont fait l'objet d'un projet de recherche initié en 2006 dans deux milieux urbains (Paris et Londres) visant à étudier les stratégies résidentielles des générations 1945-1954 (50-59 ans lors de l'entretien)². Cette cohorte se distingue de bien des façons des générations précédentes. La génération des baby-boomers est associée à de nouvelles formes ou cultures de la mobilité (Urry 2000). Des revenus plus élevés ainsi que l'amélioration des transports et l'évolution des techniques leur ont permis d'allonger la distance entre leur domicile et leur lieu de travail, et nombreux sont ceux qui ont choisi de vivre en banlieue (Berger 2004). Les distances parcourues dans l'année et le temps passé hors de la maison, que ce soit pour les vacances ou les week-ends, se sont également considérablement accrus, et ce sont les baby-boomers qui sont les plus concernés par ce nouvel usage du temps libre. Et si, dans la plupart des cas, la résidence principale est le point d'ancrage de cette mobilité, d'autres lieux de résidence en font également partie intégrante. Attirés par la ville dans leur jeunesse, nombre de baby-boomers ont conservé des attaches avec

leur région ou leur pays d'origine ou ont développé un lien fort avec différents lieux. Cette mobilité accrue s'explique aussi par la flexibilité des pratiques professionnelles et l'augmentation du temps libre, qui facilitent les systèmes de résidence alternée pour les ménages disposant d'une résidence secondaire. En outre, les aspirations des générations nées dans la période d'après-guerre s'accordent mieux, dans l'ensemble, avec un style de vie plus cosmopolite. Des questions importantes se posent donc quant aux intentions des jeunes retraités vivant au centre-ville. Dans ce contexte, les conditions de logement et les décisions résidentielles des générations qui entament leur retraite sont également déterminantes pour l'avenir.

Ces thèmes sont traités ici dans le contexte du vieillissement à Paris et sa proche banlieue. L'article se divise en deux parties. Dans la première partie, nous présenterons quelques tendances générales en matière d'urbanisation et de statut d'occupation en France, et plus particulièrement dans la région parisienne. Dans cette section, nous présentons des données issues de différentes sources. Dans la deuxième partie, nous nous concentrons sur les personnes de la génération 1945-1954 qui résidaient dans le centre de Paris et sa proche banlieue en 2006 (Bonvalet et Ogg 2009).

Logement et vieillissement en France

En France, comme pour d'autres villes d'Europe, le taux de propriétaires occupants des zones urbaines est plus faible parmi les ménages âgés, malgré une hausse presque constante dans le temps du nombre de propriétaires occupants parmi les ménages âgés³. En 30 ans, de 1954 à 1984, le taux de propriétaires occupants a augmenté de 16 %, passant de 35 % à 51 %. La progression du nombre de propriétaires occupants signifie qu'en 2002, 73 % des ménages retraités étaient propriétaires de leur résidence principale (Minodier et Rieg 2007). Au-dessus de 50 ans, c'est chez les 55-59 ans que l'on trouve la proportion la plus élevée de propriétaires retraités (82 %) tandis que celle-ci est plus faible chez les plus de 80 ans (66 %) (*ibid.*).

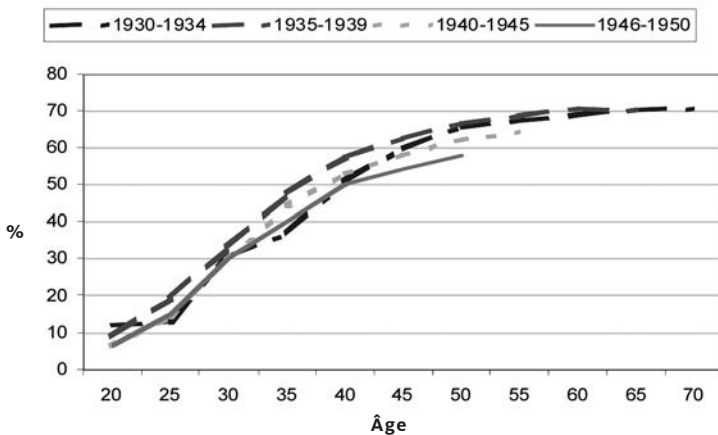
Dans les zones fortement peuplées comme la région parisienne, le taux de propriétaires occupants parmi les populations âgées tend à être plus faible que dans le reste du pays, ce qui reflète un certain nombre de tendances (Figure 1). En premier lieu, il y a eu intervention de l'État pour la mise à disposition de logements sociaux. La proportion de personnes âgées occupant un logement social est passée de 4 % en 1970 à près de 13 % en 2002. Les grands ensembles de logements sociaux construits au cours des années 1950 et 1960 abritent une proportion non négligeable de locataires âgés, qui ont vieilli *in situ*. Les retraités qui ne sont pas

propriétaires de leur logement sont le plus souvent les plus âgés, et pour près de trois quarts d'entre eux, ils sont issus des catégories sociales les plus défavorisées. Ces ménages sont devenus locataires au début de leur vie adulte et ont conservé des revenus modestes tout au long de leur carrière professionnelle, jusqu'à la retraite. Des études récentes semblent indiquer que le coût du logement pour ces locataires est particulièrement élevé par rapport à leur revenu (Bardy 2001).

En second lieu, la non-possession de la résidence principale peut s'expliquer par la possession d'une autre propriété. C'est la stratégie qu'adoptent parfois certains immigrés en région parisienne, et particulièrement les Portugais, les Italiens et les Espagnols, et dans une moindre mesure les Nord-Africains. Bénéficiaires d'un logement social au début de leur carrière, nombre d'entre eux ont acheté ensuite une propriété dans leur pays d'origine. Contrairement à l'idée reçue selon laquelle ces immigrés, une fois âgés, retournent dans leur pays d'origine, beaucoup d'entre eux résident alternativement en France et dans leur pays d'origine (Attias-Donfut 2006).

FIGURE 1

Proportion de propriétaires occupants, conurbation parisienne (Île-de-France) par cohorte de naissances



Source : Enquête *Biographies et entourage* (INED 2001).

Mais ce n'est pas seulement la population immigrée qui adopte cette stratégie de continuer à louer en région parisienne tout en étant propriétaire d'une résidence secondaire ailleurs. La possession d'une résidence secondaire est un phénomène qui touche particulièrement les grandes villes. La proportion de propriétaires d'une résidence secondaire est plus élevée chez les ménages retraités, et particulièrement chez les retraités

des zones urbaines. Près d'un Français sur quatre dans la cohorte de naissances 1945-1954 possède une résidence secondaire (24 % en France contre 16 % en Grande-Bretagne), conséquence de la tradition de transmission des propriétés familiales de générations en générations dans les zones rurales. Selon l'enquête *Biographies et entourage* de l'INED⁴ de 2001 (voir Bonvalet 2007), le taux de propriétaires d'une résidence secondaire n'était pas beaucoup plus faible chez les locataires du secteur privé que chez les propriétaires occupants.

TABLEAU 1

Proportion de propriétaires d'une résidence secondaire (%) en région parisienne (en 2001) par génération et statut d'occupation

Cohorte de naissances	Propriétaire de la résidence principale	Locataire secteur privé	Locataire secteur public	Ensemble	% des enquêtés propriétaires (résidences principales et secondaires)
1930-1934	41	37	24	38	80
1935-1939	39	32	30	37	79
1940-1945	40	36	23	38	77
1946-1950	31	26	25	31	69
Ensemble	37	31	25	35	75

Source : Enquête *Biographies et entourage* (INED 2001). Population : habitants de l'Île-de-France en 2001. Interprétation : 41 % des enquêtés propriétaires occupants nés entre 1930 et 1934 étaient propriétaires d'une résidence secondaire, contre 37 % des locataires du secteur privé.

L'acquisition d'une résidence secondaire est l'un des éléments importants des stratégies résidentielles des ménages âgés en France. L'usage que ces derniers en font reflète l'organisation de la vie de famille et des réseaux sociaux élargis. Comme le montre le Tableau 1, le taux de propriétaires de résidences secondaires est légèrement plus faible chez les générations nées entre 1946 et 1950 que chez des cohortes de naissance plus âgées. Confrontés à une envolée du coût des logements en Île-de-France⁵, certains ont choisi (ou ont été contraints) de rester dans le secteur locatif et d'investir plutôt dans une résidence secondaire, beaucoup plus abordable en province.

Outre ces différents schémas intergénérationnels de propriété immobilière, il semble également y avoir des différences intragénérationnelles dans les stratégies résidentielles parmi les cohortes nées dans la période d'après-guerre et proches de la retraite liées à l'évolution de la structure familiale. Les schémas de mobilité résidentielle sont devenus plus complexes du fait de l'augmentation du nombre de divorces et de séparations chez les hommes et les femmes à la cinquantaine, et aux répercussions

(effet *knock-on*) des séparations intervenues plus tôt dans leur parcours de vie (Clément et Bonvalet 2006). Le taux de divorce et de séparation n'a cessé d'augmenter en France au cours des 40 dernières années, aussi bien à 2 ans qu'à plus de 40 ans de vie commune (Vanderschelden 2006). La génération des baby-boomers a ainsi connu une histoire résidentielle plus chaotique que les générations précédentes du fait d'une plus grande mobilité et des transformations importantes intervenues dans la vie professionnelle et familiale. Il est possible que cette mobilité perdure avec l'avancée en âge.

Questions de recherches et hypothèses

Certains éléments semblent indiquer que chez les générations proches de la retraite ou retraitées depuis peu, les projets de mobilité résidentielle vont prendre de nouvelles formes. Tout d'abord, les gains persistants d'espérance de vie de la génération des baby-boomers pourraient influencer leurs projets de retraite à la soixantaine, la mobilité résidentielle étant certainement amenée à jouer un rôle de plus en plus important (Driant 2007). Les futurs retraités pourraient réévaluer leurs options en matière de logement pour tenter de concilier confort de l'habitat, qualité de vie, proximité avec les enfants et anticipation des besoins de services liés au vieillissement. Des recherches récentes ont montré que, même si les cohortes de naissances plus jeunes habitant en région parisienne ont connu une plus grande mobilité que les générations nées juste avant la guerre, elles sont moins susceptibles de souhaiter déménager au moment de la retraite, mais davantage d'opter pour des schémas circulaires de mobilité d'une résidence à l'autre (Bonvalet *et al.* 2007). Par ailleurs, les futurs retraités qui ont divorcé ont connu davantage de déménagements que les couples stables, en alternant souvent les statuts de locataires et de propriétaires occupants. Ces individus connaissent souvent une plus grande mobilité résidentielle autour ou à l'âge de la retraite. On voit en outre apparaître à la cinquantaine, chez les couples récemment formés, de nouveaux styles de vie dans lesquels les deux partenaires conservent leur propre domicile et les enfants des unions antérieures y restent ou y viennent en visite.

Les prochaines générations de personnes âgées en France pourraient donc adopter des stratégies de logement différentes de celles de leurs parents. Le fait d'hériter à la mort de leurs parents pourrait compenser leur moindre chance de devenir propriétaires. Par ailleurs, ils ont souvent connu l'expérience du grand âge à travers leurs parents, qui ont les premiers bénéficié de l'augmentation de l'espérance de vie aux âges élevés et les ont accompagnés au moment du veuvage ou de la perte d'autonomie. Ainsi

se peut-il que ces générations modifient leurs stratégies résidentielles autour de l'âge de la retraite en anticipant sur le quatrième âge et les risques qui y sont associés, comme la diminution des pensions, le veuvage et l'incapacité.

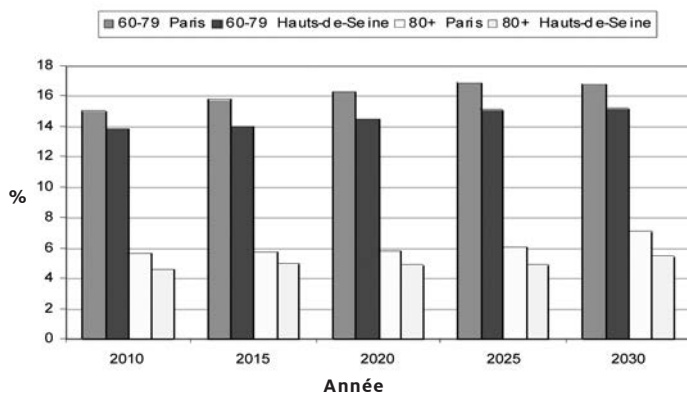
Zones d'étude : le 11^e arrondissement de Paris et Montrouge

En 2006, Paris a connu les mêmes problèmes de planification urbaine que beaucoup d'autres villes européennes, à savoir, une pénurie de logements, l'envolée des prix de l'immobilier, des problèmes de transport, les effets de la mondialisation, une crise de l'environnement urbain qui implique une réévaluation des politiques urbaines, la compétition intergénérationnelle (par exemple, les petits logements des centres-villes sont convoités à la fois par les jeunes et par les retraités), et la coexistence de communautés différentes. Mais par certains aspects, Paris se distingue, et avant tout par sa superficie. Comme Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot (2004) le remarquent, « Paris est une petite ville » par rapport à d'autres capitales européennes. Avec une superficie intra-muros de 87 kilomètres carrés (comparés aux 321 kilomètres carrés du centre de Londres) et une population d'environ 2 millions d'habitants, Paris a une densité de population beaucoup plus élevée (20 169 habitants au kilomètre carré) que Londres (4 773 habitants au kilomètre carré). À la différence de Londres et de Tokyo, qui s'étendent de manière assez régulière sur l'ensemble du territoire qu'elles occupent, Paris possède un centre très dense au milieu d'une agglomération de communes à la population plus éparse. Autre différence frappante : la structure du parc de logements, qui à Paris se compose principalement d'immeubles d'habitations. Ces différences géographiques et architecturales expliquent pourquoi, en Île-de-France, on se réfère généralement à Paris intra-muros et à l'intérieur, aux quartiers du centre, tandis que ce n'est pas le cas du Inner London (centre de Londres).

Avec d'autres villes européennes, Paris partage aussi une longue histoire d'immigration chez les jeunes adultes et d'émigration chez les groupes les plus âgés. S'il est difficile de prédire si les futures générations de retraités vont faire perdurer cette tendance en quittant les zones urbaines fortement peuplées, il est un fait que la proportion de personnes âgées à Paris va augmenter entre 2010 et 2030 (pour les plus de 80 ans, de 5,6 % à 7,1 % [INSEE⁶]), du fait du vieillissement de la population.

FIGURE 2

Estimations du nombre de personnes âgées à Paris et dans le département des Hauts-de-Seine, 2010-2030



Source : INSEE (2009) modèle OMPHALE. Le département des Hauts-de-Seine est limitrophe avec Paris et fait partie de la conurbation francilienne.

Les 30 entretiens ont été réalisés dans le 11^e arrondissement de Paris, situé à l'est, et à Montrouge, une commune du sud de Paris. Le 11^e arrondissement est traversé par le boulevard Voltaire et se compose de quatre quartiers : il est encadré par la Place de la Bastille au sud, la Place de la République au nord-est, le boulevard de Ménilmontant à l'est et la Place de la Nation au sud-est. Les quartiers situés à l'est du boulevard Voltaire sont encore des quartiers ouvriers, tandis que plus on se rapproche de la Bastille ou d'Oberkampf, à l'ouest, plus les habitants sont susceptibles d'appartenir aux classes moyennes. À l'est, la population est souvent plus âgée qu'à l'ouest. Le 11^e arrondissement est souvent cité comme exemple de gentrification : en 1954, les ouvriers de cet arrondissement de Paris représentaient près d'un quart de la population, mais cette proportion était tombée à 7 % en 1999. En même temps, le nombre d'artisans et de commerçants a chuté d'un tiers. Quant aux services, ils sont passés dans le même temps de 49 % à 84 % en 1999, suivant ainsi l'augmentation de la proportion de cadres (multiplié par 8 entre 1954 et 1999, passant de 2,3 % à 18,5 %). Les enquêtés qui habitaient l'arrondissement depuis des années et n'avaient pas pris part à la gentrification parlent de l'arrivée des Bobos (bourgeois-bohèmes), qui a commencé dans les années 1980 : photographes, réalisateurs, informaticiens, ingénieurs, mais aussi cadres moyens et cadres supérieurs. Ces nouveaux arrivants habitent souvent les mêmes immeubles que les ouvriers, certains de ces immeubles comprenant aussi bien des logements à loyer modéré (loi de 1948) que des locations au prix courant.

Montrouge est une ville de la banlieue sud de Paris, dont elle est limitrophe. Depuis les années 1980, la commune connaît une phase de croissance avec l'arrivée de nouveaux habitants, fuyant le plus souvent des prix de l'immobilier très élevés à Paris. Aujourd'hui, beaucoup de nouveaux immeubles se construisent à Montrouge, que ce soit d'habitations ou de bureaux, surtout autour d'Arcueil. La commune est très attractive de par sa proximité avec Paris, ses nombreuses lignes de bus et le projet d'extension du métro. À bien des égards, Montrouge s'apparente aux arrondissements périphériques de Paris, particulièrement au 11^e. Elle présente une forte densité de population, et les logements y sont surtout des appartements. Il y a un réseau dense et bien distribué d'équipements publics et de transport. Les immeubles d'habitations, les activités et les bureaux s'y mélangent partout. Les prix de l'immobilier y sont légèrement plus bas qu'à Paris. Montrouge est considérée comme « une ville dans la ville », avec tous les avantages de la capitale, mais aucun des inconvénients. Nous avons observé quelques aspects de la gentrification qui a démarré dans les années 1980, au moment où plusieurs enquêtés y ont emménagé. Mais ici, contrairement à ce qui se passe dans le 11^e arrondissement, le processus est moins évident et la zone n'a subi une véritable transformation qu'à la fin des années 1990. Ainsi, Montrouge est à la fois une ville tranquille, en pleine transformation, qui présente l'avantage d'être très proche de Paris, mais sans le bruit et la pollution pour ceux qui ne supportent pas le rythme de la capitale, ou sans les inconvénients de la banlieue « comme les autres », pour ceux qui auraient préféré rester à Paris, mais n'en avaient pas les moyens.

Dans les deux cas, 15 habitants de la première génération de baby-boomers (nés entre 1945 et 1954) ont été invités à raconter leurs trajectoires professionnelles, familiales et résidentielles. Ces habitants ont été choisis parmi les classes moyennes, c'est-à-dire qu'ils ne font pas partie de l'élite parisienne, mais n'appartiennent pas non plus à la classe ouvrière, particulièrement dans le 11^e arrondissement de Paris. Nous examinerons ici leurs projets résidentiels pour la retraite sous ses trois principaux aspects : incertitude, immobilité et migration.

Des projets incertains

L'analyse traditionnelle des projets de retraite tend à établir une distinction entre les individus qui souhaitent quitter leur logement et leur quartier et ceux qui veulent y rester, avec dans certains cas des allers-retours entre résidence principale et résidence secondaire. Nous avons donc été surpris par le nombre d'enquêtés qui hésitent sur leurs choix résidentiels. Des enfants au début de leur vie d'adulte, mais résidant

encore chez leurs parents, des adolescents au lycée et parfois de jeunes enfants en âge scolaire (dans le cas des familles recomposées) ou des parents âgés sont les raisons évoquées presque invariablement à divers degrés par tous les enquêtés. Les projets résidentiels sont toujours en suspens en attendant de voir les enfants quitter le domicile, mais surtout, de savoir où ces derniers vont finalement s'établir. Des parents vieillissants et la nécessité de leur apporter aide et soutien sont présentés comme des critères importants et décisifs pour les projets de retraite impliquant une mobilité résidentielle.

Juliette (habitante de Montrouge, 53 ans, deux enfants: une fille de 23 ans, étudiante en province, et un fils de 20 ans à la maison) est un exemple de la génération pivot, prise entre obligations envers les enfants et les parents. Juliette a toujours été proche de ses parents, qui les ont financièrement aidés plusieurs fois, elle et son mari. Au moment de l'entretien, ses projets sont encore très vagues. Elle aimerait bien revenir à Paris, où elle a déjà vécu à l'âge adulte, mais pense soit rester à Montrouge soit partir en province si son mari y est muté. Parmi toutes les possibilités résidentielles, ce qu'elle préférerait serait d'acheter un appartement dans le sud de la France, où vit sa belle-famille. Cependant, elle affirme que ses enfants ont toujours besoin de leurs parents, et c'est pour cette raison qu'elle a décidé de rester à Montrouge pour le moment :

Pour partir d'ici, on attendra que les enfants soient plus autonomes, ou alors que nous sachions exactement où ils en sont. Si mon fils, ça marche bien dans sa filière, si ma fille elle est vraiment bien lancée. S'ils arrivent à se prendre un petit peu en main, à ce moment-là, effectivement, on pourra envisager de quitter ici. Pas être forcément attachés sur Montrouge... Mais tant qu'ils peuvent pas vraiment voler un petit peu je reste ici. Voilà !

Mais l'avenir des enfants ne serait pas le seul critère déterminant de son choix résidentiel. Juliette nous a aussi dit qu'elle avait récemment arrêté toutes ses activités à Montrouge pour s'occuper de ses parents :

Mon père a 85 ans, et ma mère 7 ans de moins... 77 ans. Elle fatigue, surtout qu'elle assiste son mari. Même si vous avez des auxiliaires de vie, c'est très dur. Une auxiliaire de vie le matin et le soir. Sinon, elle ne pourrait pas. Donc, tant qu'elle aura le courage, on fait comme ça...

Idéalement, si les considérations familiales n'entraient pas en ligne de compte, Juliette aimerait franchir les quelques kilomètres qui la séparent de Paris, car pour elle, comme pour beaucoup, la capitale a quelque chose de « spécial », bien qu'elle ne soit séparée de Montrouge que par une faible distance :

Moi, j'adorerais retourner sur Paris... Mais bon, je crois pas qu'on puisse maintenant... Je ne crois pas... Non, ça sera Montrouge ou aux alentours de Montrouge... Ou alors, cela dépendra de si mon mari doit partir travailler en province... À ce moment-là on fait le saut, on part en province...

Juliette associe différents scénarios de choix résidentiels. Pour elle, l'idéal serait de revenir à Paris, il y a l'éventualité d'un déménagement en province avec son mari, ou dans le sud pour rejoindre sa belle-famille, tandis que la réalité actuelle lui impose de rester à Montrouge à cause des enfants, et surtout, de ses parents.

Le lieu de résidence des enfants a souvent été cité au cours des entretiens comme un critère déterminant en matière de choix résidentiels. Pour certains enquêtés, et ceux d'entre eux qui se sont remariés et ont des enfants d'une première union, la question du lieu de résidence par rapport aux différents membres de la famille peut se révéler particulièrement problématique. Maurice, âgé de 60 ans, remarié il y a quelques années, a des beaux-enfants et des petits-enfants par sa seconde épouse. Propriétaire de son logement à Montrouge, il possède également une résidence secondaire dans le sud de la France depuis 1982. Il se dit prêt à vendre son appartement et à s'installer dans sa résidence du sud de la France. Mais son épouse n'aime pas tellement cette idée et préférerait rester à Montrouge près de ses enfants, tandis que Maurice souhaiterait que les enfants les rejoignent dans le sud. Les projets résidentiels du couple oscillent entre rester et partir, mais dans les deux cas, la logique est la même, comme l'indique Maurice :

Elle verra si elle peut se faire muter plus par là-bas, vers la région, ça serait sympa et comme ça la mamie, ça la dépaysera pas, les petits-enfants seront plus proches, ils pourront venir plus souvent, voilà quoi. C'est clair, bien sûr. Le fils, lui, il pense qu'à ça, aller là-bas donc... Michel, lui, ça a toujours été son truc. Il dit: « Bon, alors là OK, je fais mes classes, je fais mon expérience et puis après je vais aller là-bas », et c'est ce qu'il veut.

Soulignons que chez les couples, nous avons fréquemment observé une tension entre les choix résidentiels individuels et les choix résultant du sentiment d'obligation envers les responsabilités familiales du conjoint.

Ces extraits ne montrent pas seulement l'importance de la famille dans le choix d'un lieu de résidence. Ils mettent en évidence les incertitudes liées à la complexité de la vie familiale de nos jours et de la position unique de la génération courante d'individus proches de la retraite ou jeunes retraités. Pour nombre d'entre eux, la marge de manœuvre est limitée et le « choix » semble imposé. Les baby-boomers ressentent fortement l'obligation de continuer à aider, voire à entretenir leurs enfants, et d'être disponibles pour s'occuper de temps en temps de leurs petits-

enfants. De plus, certains ont encore un parent en vie, une mère âgée dans la plupart des cas. Les attentes des parents en termes d'aide et de soin combinées aux besoins des enfants qui ne sont pas encore installés rendent difficiles les décisions résidentielles et créent un degré d'incertitude quant à l'avenir.

Les complexités de la vie familiale ne sont pas la seule cause d'incertitude dans les choix résidentiels. Les incertitudes financières concernant les retraites et l'augmentation potentielle des loyers à Paris ont également été évoquées. Il s'agit là d'un facteur inconnu et incontrôlable qui induit un certain degré d'anxiété. Paul, 57 ans, loue un deux-pièces très bon marché dans le 11^e arrondissement qu'il a trouvé grâce à son frère. Il s'est rebellé contre son milieu, la haute bourgeoisie parisienne, et a passé de nombreuses années en Amérique latine. Depuis, il a exercé une succession de petits boulots et s'est spécialisé dans la traduction de manuscrits. Ses revenus sont très faibles. Il songe donc à repartir à l'étranger où la vie est moins chère :

Alors, il y aurait des solutions du genre le Pérou, justement; enfin des trucs comme ça, repartir là-bas, je ne sais pas. Disons que c'est un truc que j'ai toujours gardé. Justement, enfin, avec des idées de vieillir là-bas ou de mourir là-bas, vous voyez. Je m'aperçois qu'il y a beaucoup de gens qui ont les mêmes idées que moi. Avec la crise, il y a plein de gens finalement qui prennent leur retraite comme ça dans des pays comme le Pérou, dans le tiers monde, parce que vous vivez très bien avec une petite retraite.

Outre les incertitudes familiales et financières, un autre facteur a été évoqué en matière de choix résidentiels, que l'on pourrait considérer comme un comportement typique de la génération du baby-boom. Claire, 60 ans, divorcée, mère de deux enfants de pères différents et propriétaire de son logement, se sent encore jeune d'esprit et a un style de vie qui est plus celui d'une jeune adulte que celui d'une retraitée. Elle a plein de projets et est un bon exemple de ce « refus de vieillir » qui caractérise la génération du baby-boom (Biggs 1999) :

I: Et tout à l'heure vous disiez « je suis quelqu'un qui est en avance sur son temps », vous voulez dire quoi ?

E: Ce que je veux dire, c'est que... Voyons, je reprends depuis le début... J'ai vécu avec quelqu'un sans me marier dès 1971... Enfin, j'ai eu un enfant en 1977 sans me marier... Justement, pour les vêtements, j'ai commencé à mettre... je sais pas, moi... à coller des cœurs, des trucs ou des machins, des trucs un peu originaux avec... Ça se faisait pas trop... Les vêtements étaient encore un peu stricts... J'ai dit que j'étais en avance ? Jeune ? Ou en avance ? J'allais dire au point de vue de la musique par exemple... Je suis quand même un peu en retard, parce que... Je suis les deux, parce que je suis à la fois dans le rock que je continue à aimer, mais j'aime aussi la techno...

Claire surfe régulièrement sur Internet à la recherche d'un partenaire potentiel. En attendant, il est difficile pour Claire d'envisager son mode de vie futur, parce qu'elle ne planifie pas vraiment son avenir, qui dépend dans une large mesure de la possibilité d'une rencontre avec un partenaire idéal :

Je suis quelqu'un qui réfléchit, tout est subordonné à l'affectif. Je laisse tout, ça se déglingue un peu, mais je me dis : « Est-ce que je vais continuer à habiter là ? » Je me dis : « Je vais rencontrer un mec, ou bien là où il habite ça va me plaire et je vais peut-être partir, ou bien il va vouloir venir habiter ici et puis c'est pas la peine que je refasse, parce que j'aurais refait d'une manière qui lui plaît pas. Ou bien on va partir habiter à la mer, j'aimerais bien, ou à la campagne, j'aimerais bien ». Donc, je ne sais pas. C'est du provisoire qui dure...

L'avenir est incertain parce qu'il dépend des rencontres qu'elle pourrait faire. Ainsi, Claire vit dans l'espoir de rencontrer un nouveau partenaire. C'est seulement alors qu'elle pourra envisager l'avenir et construire un projet résidentiel.

Immobilité : la décision de rester

Si certains enquêtés hésitent quant à leurs projets de retraite, d'autres ont pris leur décision depuis longtemps. Ils ont décidé de rester là où ils sont pour des raisons principalement liées au quartier, à leur logement et à la famille. C'est clairement le cas pour les habitants de longue date comme Martine, qui a toujours vécu dans le 11^e arrondissement, mais également pour de nombreux gentrificateurs qui ont construit des liens étroits avec leur quartier. Pour eux, la décision de rester constitue un véritable choix. Martine est l'exemple typique de cette catégorie d'habitants qui ne peuvent pas imaginer habiter hors de Paris ni un autre quartier que le leur :

Il y a tout ce qu'il faut, vous imaginez, en plein Paris, les commerçants, les transports, surtout que c'est notre quartier, qu'on a plein d'activités. Faire le marché d'Aligre, et tout ça, le quartier, ça vaut le coup, non ?

Pour elle, la décision de rester est également due au fait qu'un de leurs enfants habite l'appartement qu'ils ont acheté au-dessus de chez eux, que le deuxième fils habite dans un appartement qui appartient à la famille de Martine et que le troisième a acheté un logement près du 11^e arrondissement. Elle a transmis à ses enfants son attachement à Paris et à son quartier, en les aidant notamment à s'installer à proximité.

Mais l'immobilité au moment de la retraite peut aussi être liée à des contraintes. Pour certains enquêtés, la décision de rester dans leur logement s'explique en grande partie par l'avantage que représente un faible

loyer. À Paris, Isabelle évoque un faible loyer comme un facteur décisif pour ses choix résidentiels et une source d'incertitude pour l'avenir. Ce faible loyer pour un logement du secteur privé s'explique par les 30 ans passés dans cet appartement.

Alors, comme ça fait très longtemps que nous sommes dans le même cabinet, le loyer augmente modérément c'est-à-dire que c'est pas comme si c'était une nouvelle location. Là, on en est 875 €, pour 65 m², alors que les enfants qui louent un 32 m² en sont à 690 €. Eh bien oui ! En principe, du fait qu'on ne déménage pas et qu'on reste là, le loyer augmente normalement, mais bon ça fait très peu quoi...

Son mari et elle ont choisi de rester et de ne pas devenir propriétaires parce « c'était impossible avec un seul salaire ». L'incertitude concerne tout d'abord l'éventualité d'une augmentation de loyer, et ensuite, les enfants. Pour Jérôme, 58 ans, qui vient du nord de la France, c'est le fait d'être aveugle qui explique son désir de rester. En 1997, il a été licencié quand son entreprise a fait faillite. Depuis, Jérôme est bénévole dans une médiathèque et un club d'échecs. Sa décision de rester à Paris s'explique par ses activités et relations, mais aussi par son handicap, comme il le dit lui-même :

*I: Donc par rapport au logement, vous pensez rester dans ce logement...
E: À priori, oui. On ne sait jamais de ce que l'avenir nous réserve mais en principe, oui. Moi, je me plais très bien à Paris, pas parce que je suis passionné de la ville, mais il faut reconnaître aussi que lorsqu'on est handicapé les systèmes de transport à Paris, c'est extraordinaire. On peut aller partout tout seul, je suis absolument autonome à Paris. Je n'ai besoin de personne. C'est magnifique. Et puis, c'est une ville où il y a beaucoup d'activités, on peut trouver tout ce qu'on veut ici... Comme je vis ici depuis longtemps, je connais très bien Paris, donc évidemment, je suis un peu ici comme un poisson dans l'eau quoi.*

Dans ce cas, l'incapacité physique n'est pas un frein à la mobilité. On voit bien comment une grande ville, avec toute son infrastructure de services, peut faciliter les transports et offrir aux malvoyants une zone de liberté.

Souvent, l'affiliation spatiale correspond à l'affiliation sociale, de même que la mobilité sociale correspond souvent à certains choix résidentiels. C'est pourquoi les liens du voisinage entre les répondants et leur quartier sont de nature complexe. La mobilité sociale n'affecte pas seulement les individus, mais aussi les lieux ; lorsque le statut d'un lieu s'améliore avec le renouvellement de ses habitants, celui-ci évolue dans l'échelle résidentielle (Lévy 2007 ; 2005 ; 2003). Un fils d'ouvrier qui devient cadre peut être amené à vouloir quitter son quartier d'origine et s'installer dans un quartier plus bourgeois, et inversement, un autre fils d'ouvrier qui est

lui-même ouvrier peut avoir l'impression d'avoir changé de quartier malgré lui (d'un quartier populaire à un quartier bourgeois) sans jamais avoir déménagé. C'est ce que Jean-Yves Authier (2008) a observé à partir de ses recherches sur les citadins et leurs quartiers dans d'autres grandes villes de France. Si le groupe des plus de 50 ans – « pionniers de la gentrification » il y a 20 ans – restent très attachés à leur quartier, les habitants de longue date issus de milieux modestes ont souvent « l'impression de ne plus être à leur place dans le quartier » (Authier 2008 : 35).

À Paris, nous avons retrouvé ce sentiment chez certains enquêtés. En même temps, et c'est peut-être le propre de Paris, certains enquêtés comme Martine qui ne faisaient pas partie des pionniers de la gentrification continuent à apprécier leur quartier.

Ainsi, fonctionner comme une famille très soudée à petite distance les uns des autres, se créer des racines dans un quartier en s'investissant dans des activités ou des associations locales, l'attachement à Paris – que ce soit dès la naissance ou après un déménagement dans la capitale –, tout cela va de pair avec la volonté de ne pas quitter son logement.

Migration résidentielle

Pour certains enquêtés, la retraite est synonyme de déménagement, de la même façon que l'arrivée à Paris 30 ou 40 ans plus tôt peut avoir représenté le passage de la jeunesse à l'âge adulte. Dans les deux cas, le passage d'une étape à l'autre de la vie représente une rupture totale avec le style de vie et l'environnement que l'on connaissait auparavant. De même que de nombreux jeunes de la province ont débarqué dans une grande ville, les migrants retraités changent d'environnement résidentiel en partant s'installer à la campagne ou sur la côte, que ce soit pour habiter une résidence secondaire, aller vers le soleil ou retourner au pays natal.

C'est le cas de Bernard, originaire de Bretagne, qui a le projet avec sa femme de quitter Paris pour revenir dans leur région d'origine. À la mort de ses beaux-parents au début des années 1980, ils ont hérité de la maison en Bretagne. Après avoir fait un emprunt et rénové la maison avec soin, Bernard attend maintenant la fin d'activité de sa femme pour s'y établir :

Mon épouse doit travailler pendant encore 3 ans, donc ça pose un problème, mais comme on a une maison en Bretagne, moi j'aimerais bien y être plus souvent qu'à Paris parce que je commence à en avoir un peu assez de Paris. Et bon, je sais pas, on va s'arranger.

Le cas de Bernard illustre parfaitement le problème rencontré par de nombreux baby-boomers. En effet, les couples de baby-boomers ne prennent pas leur retraite en même temps, parce que les femmes travaillent

et qu'elles sont en général plus jeunes que leur mari. Si le conjoint retraité souhaite partir s'installer en province, il doit alors retarder son départ à cause du travail de son épouse. Les allers-retours résidentiels peuvent être une solution. Bernard veut ainsi garder son appartement de Montrouge comme pied-à-terre parisien pour sa famille et ses amis.

Si certains anciens habitants ou pionniers de la gentrification ont apprécié la transformation de leur quartier, notamment à cause de la plus-value apportée à leur bien, d'autres, et particulièrement les anciens habitants de milieu modeste, se sont sentis exclus et n'ont plus été en mesure de s'identifier à leur quartier. Certains des enquêtés que nous avons rencontrés ont effectivement évoqué cette impression de ne plus se sentir chez soi dans son quartier. Celle-ci, ajoutée à l'augmentation des loyers à Paris et à l'incertitude quant au montant des retraites futures, sont des facteurs qui incitent les enquêtés à envisager un départ définitif de la capitale, même si leurs projets à cet égard ne sont pas encore finalisés.

Enfin, la double résidence, « le meilleur des deux mondes », est l'option choisie par certains enquêtés qui disposent des moyens financiers pour entretenir deux propriétés ou plus. « La retraite, on l'envisage moitié ici... moitié sur l'Île... Je pense qu'on passera l'hiver ici, oui... on est bien ici. On se plaît beaucoup ici parce que le quartier est calme », raconte Chantal, femme de cadre supérieur, propriétaire à Montrouge et héritière d'une maison sur une île de Vendée.

C'est la solution qui semble avoir la préférence des baby-boomers les plus aisés et qui représente un rêve pour les autres, forcés de choisir entre partir ou rester. Pour eux, il n'est donc pas nécessaire de choisir entre les différents réseaux, celui de la ville et celui de la campagne. Et surtout, ils peuvent profiter des structures de santé, de loisirs et de culture qu'offrent les grandes villes, sans pour autant renoncer aux charmes de la province, en particulier de la mer et de la campagne. Mais avant tout, la double résidence signifie qu'ils n'ont pas à prendre de décision définitive, parce que les baby-boomers ont été témoins de la déception de leurs aînés partis s'installer dans des lieux agréables en été, mais très isolés en hiver.

Discussion

Les choix résidentiels des citoyens français interviewés lors de cette étude s'inscrivent dans la suite de leurs trajectoires de vie antérieures, qu'elles soient familiales, professionnelles ou résidentielles. Selon Yves Grafmeyer, les perspectives d'avenir de la génération des baby-boomers doivent être comprises comme la continuation logique d'une série de positions sociales et résidentielles qui « ne sont pas le résultat du hasard mais au contraire, se suivent en une séquence intelligible » (1994 : 66). Pour la plupart de nos

enquêtés, l'âge de la retraite coïncide avec l'arrivée des enfants à l'âge adulte et le vieillissement des parents. Pour ceux d'entre eux qui ont encore des enfants à la maison, la question du déménagement et de la vente du logement n'est pas réglée : « tant que les enfants n'ont pas quitté le nid, on restera ici ». En fait, la conjonction du départ des enfants et de l'arrivée en fin de carrière des parents a un impact décisif sur les stratégies résidentielles. Les enfants qui ne sont pas encore installés dans leur vie d'adulte peuvent amener leurs parents à reporter leur décision de migration. Plusieurs enquêtés conditionnent leurs projets de déménagement à la santé de leurs parents ou beaux-parents. La génération du baby-boom, parfois stigmatisée pour son comportement égocentrique, est en réalité très impliquée dans la solidarité familiale (Guberman *et al.* 2009 ; Olazabal 2009). À tel point que lorsqu'il s'agit de prendre des décisions « individuelles » comme un déménagement, les besoins des parents et des enfants passent souvent au premier plan, du moins pour un temps, et sont au cœur des choix pour la retraite, qu'il s'agisse de déménager, de rester ou d'adopter la double résidence. Mais pour les baby-boomers, et sans doute est-ce là une innovation, les choix résidentiels au moment de la retraite sont également liés à leur vie émotionnelle et affective. Pour plusieurs enquêtés qui n'étaient pas en couple, les projets résidentiels dépendaient de l'évolution d'autres projets de vie et le passage à la retraite ne semblait pas avoir un impact direct sur le choix résidentiel.

Les choix résidentiels semblent ainsi être fortement influencés par les configurations familiales (Mulder 2006 ; Murphy et Sullivan 1985). Cela ne signifie pas que le voisinage et l'environnement sont des facteurs sans importance. Il est clair que pour certains enquêtés, l'attrait et le charme de Paris sont toujours vivaces. Les questions de santé, que ce soit l'apparition d'une maladie ou d'une incapacité liée au vieillissement, jouent un rôle très important dans les décisions résidentielles, même si d'après nos observations, peu d'éléments semblent indiquer que les enquêtés se projettent à un âge très avancé pour évaluer l'impact de leurs stratégies résidentielles actuelles sur le développement de différents scénarios pour l'avenir. Les choix résidentiels se fondent sur l'ici et maintenant et le futur immédiat, les conséquences pour les étapes ultérieures de leur parcours de vie n'étant presque pas prises en considération. En même temps, selon les dires de plusieurs enquêtés, il y a de nombreux avantages à vivre dans des villes comme Paris en cas de maladie ou d'incapacité. Enfin, nos résultats se fondent sur les récits d'enquêtés appartenant principalement aux classes moyennes, pour qui la double résidence, qui consiste à profiter à la fois de toutes les opportunités de la capitale et à la quitter pour profiter de la campagne et du bord de mer, est une stratégie résidentielle favorite. Pour les personnes à faible revenu, une telle stratégie résidentielle

n'est pas envisageable à la retraite. Il reste à déterminer si ces personnes vieilliront en centre-ville et dans quelles conditions.

À toutes les incertitudes concernant les proches s'ajoutent celles liées à l'environnement économique. En 2006, les baby-boomers rencontrés avaient, pour certains, des difficultés à élaborer des projets pour des raisons familiales ou privées, mais également pour des raisons plus contextuelles, comme l'avenir des systèmes de retraite et de la protection sociale. Cependant, nombre d'entre eux, plus particulièrement les enquêtés britanniques, considéraient leur patrimoine immobilier comme un rempart contre l'incertitude du montant des pensions. En effet, si les similitudes entre les cas français et anglais sont nombreuses, il n'en demeure pas moins vrai que de grandes différences existent. Au-delà des aspects urbains et architecturaux de Paris et de Londres, le contexte des marchés immobiliers, les politiques et lois sur le logement, les dispositifs financiers disponibles diffèrent totalement. À Londres, il est évident qu'en 2006, le marché du logement, les conditions de crédit et le taux plus élevé de propriétaires avaient un impact majeur sur les choix résidentiels au moment de la retraite. Les prix très élevés des logements et les plus-values immobilières que les enquêtés pouvaient réaliser étaient des éléments qui permettaient d'envisager plusieurs hypothèses au moment de la retraite (migrations dans le sud ou à l'étranger), même pour ceux dont les ressources restaient modérées (Williams et Patterson 1998).

Les conséquences de la crise des prêts à haut risque aux États-Unis en 2007 sur les marchés immobiliers européens, notamment à Londres et dans une moindre mesure à Paris, peuvent conduire les futurs retraités à remettre en question leurs stratégies résidentielles. En effet, les générations d'après-guerre pourraient subir les contrecoups les plus néfastes de la crise immobilière actuelle, dont les conséquences seraient susceptibles de compromettre leurs projets de retraite (Bonvalet et Ogg 2009), voire de les faire basculer dans une certaine précarité. Les baby-boomers seraient ainsi contraints de prolonger leur activité, de retarder leur projet de retraite pour faire face à la diminution de leurs ressources et de leur patrimoine.

Ces générations, devenues adultes dans un contexte extrêmement favorable, pourraient connaître des lendemains difficiles, d'autant plus que risquent de s'exacerber les tensions entre leurs aspirations de mobilité (qu'ils vont peut-être devoir restreindre avec la chute des prix de l'immobilier) et la demande de leurs enfants, fragilisés eux aussi par la crise. Les baby-boomers dont l'histoire est loin d'être terminée et qui ont réussi à innover à chaque étape de leur vie se trouvent actuellement face à un nouveau défi.

Notes

1. Comme d'autres pays d'Europe, la France a une population vieillissante. Entre 2010 et 2040, on prévoit une augmentation de 16,8% à 28,3% de la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans (INED http://www.ined.fr/fr/pop_chiffres/france/projections/scenario_population_agee/).
2. L'enquête qualitative sur les baby-boomers avait pour objectif de comparer les histoires résidentielles, professionnelles et familiales des générations nées entre 1945 et 1954 habitant Londres et la région parisienne. Elle s'appuie sur soixante entretiens effectués en 2006, dont trente ont été réalisés en France (notamment dans deux arrondissements de Paris et deux communes de la proche banlieue de Paris) et trente en Angleterre (dans un quartier au centre de Londres et dans un quartier de la banlieue sud). Le corpus a été construit à partir d'une prospection téléphonique sur annuaire, profilé selon des critères précis (date de naissance, sexe, milieu social). Les enquêtés ont, en effet, été choisis parmi les classes moyennes dont les professions expriment la diversité. Les enquêtés appartiennent ainsi aux classes moyennes supérieures (professeurs d'université, cadres du privé, ingénieurs ou chefs d'entreprises), d'autres aux classes moyennes intermédiaires (enseignants, employés municipaux, salariés du secteur associatif), quand d'autres se différencient peu des classes populaires en raison de leurs difficultés financières liées au chômage, à la maladie ou aux emplois précaires ou à temps partiel peu rémunérés. La situation conjugale et familiale regroupe des couples d'une première ou d'une deuxième union, des ménages monoparentaux et des personnes seules. Le choix de travailler à la fois à Londres et à Paris a nécessité un cadre commun d'exploration en langue française et anglaise. Pour conduire l'entretien, l'enquêteur s'aidait donc d'un guide complet, dont l'objectif était de saisir la complexité des articulations entre trajectoire familiale, professionnelle et résidentielle à travers le récit de vie des enquêtés. Le guide était découpé en plusieurs volets dont l'un développait plus spécifiquement les parcours-logement et les projets de vie au moment de la retraite.
3. Le taux de propriétaires occupants parmi les personnes âgées de 65 à 69 ans est passé de 58% en 1973 à 76% en 2002.
4. L'enquête *Biographies et entourage* a été réalisée par l'Institut national d'études démographiques (INED) en 2001 auprès de 2830 Franciliens âgés de 50 à 70 ans, à partir d'entretiens semi-directifs. L'enquête comprenait des modules sur les différents aspects de la vie familiale et des événements clés, en particulier de l'enfance (tels que la séparation et le divorce des parents), et de la vie adulte (formation et dissolution du couple). Une composante importante de l'enquête était l'identification des trajectoires résidentielles et l'interaction entre choix résidentiels et politiques publiques.
5. La région d'Île-de-France constitue la conurbation parisienne.
6. http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?reg_id=99&ref_id=proj-dep-population

Bibliographie

- Askham, J., H. Nelson, A. Tinker et R. Hancock, 1999. *To have and to hold: the bond between older people and the homes they own*. York, York Publishing Services.
- Attias-Donfut, C., 2006. *L'enracinement*. Paris, Armand Colin.
- Authier, J.-Y., 2008. « Les citadins et leur quartier. Enquêtes auprès d'habitants de quartiers anciens centraux en France », *L'année sociologique*, vol. 58, n° 1, p. 21-56.

- Bardy, J. P., 2001. *Les conditions de logement des personnes âgées à Paris*. Paris, ADIL 75.
- Berger, M., 2004. *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée?* Paris, CNRS éditions.
- Bidou, C., 1984. *Les aventuriers du quotidien. Essai sur les nouvelles classes moyennes*. Paris, Presse Universitaire de France.
- Biggs, S., 1999. *The mature imagination: dynamics of identity in midlife and beyond*. Bucks, Oxford University Press.
- Bonvalet C., 2007, « Histoire résidentielle des Franciliens nés entre 1930 et 1950 » in C. Bonvalet, F. Drosso, F. Benguigui, M. Huynh (dir.), *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*. Paris, La Documentation française, p. 283-302.
- Bonvalet, C., F. Drosso, F. Benguigui et M. Huynh (dir.), 2007. *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*. Paris, La Documentation française.
- Bonvalet, C. et J. Ogg, 2009. *Les baby-boomers: une génération mobile*. Paris, Éditions de l'Aube.
- Caradec, V., 1996. « Les formes de la vie conjugale des "jeunes" couples "âgés" », *Population*, vol. 51, n^{os} 4-5, p. 897-927.
- Caradec, V., 2004. *Vieillir après la retraite: approche sociologique du vieillissement*. Paris, Presse Universitaire de France.
- Clément, C. et C. Bonvalet, 2006. *L'espace de vie des familles recomposées*. Paris, Puca, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement.
- Cribier, F., 1988. « Le logement à l'heure de la retraite: l'exemple des Parisiens », in C. Bonvalet, P. Merlin (dir.), *Transformation de la famille et Habitat*. INED, Travaux et documents, cahier n° 120, p. 107-124.
- Cuturello, P., 1993. « Le poids de l'origine et la force de la parenté: la dualité familiale dans les pratiques résidentielles », in C. Bonvalet, A. Gotman (dir.), *Le Logement, une affaire de famille*. Paris, L'Harmattan, p. 111-127.
- Driant, J.-C., 2007. « La mobilité des personnes âgées dans le marché du logement: une approche dynamique », in C. Bonvalet et al. (dir.), *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*. Paris, La Documentation française, p. 247-266.
- Foreman-Peck, J. S. et P. A. Gripiaios, 1977. « Inner city problems and inner city policies », *Reg. Studies*, vol. 11, p. 401-412.
- Gräfmeier, Y., 1994. *Sociologie urbaine*. Paris, Nathan.
- Guberman N., J.-P. Lavoie, L. Blein et I. Oazabal, 2009. « Les proches aidants du baby-boom: l'aide à l'ère de l'individualisation », in I. Olazabal (dir.), *Que sont les baby-boomers devenus?* Québec, Éditions Nota Bene.
- Laferrere, A. et D. Le Blanc, 2001. « Structure par âge et marché du logement », *Les aspects financiers du vieillissement de la population*, Conseil National du Crédit et du Titre, p. 153-173.
- Lévy, J.-P., 2007. « Les 50 ans et plus dans la hiérarchie sociale du parc immobilier français (1978-2002): un rôle prépondérant », in C. Bonvalet et al., *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*. Paris, La Documentation française, p. 267-281.

- Lévy, J.-P., 2005. « Change in the social hierarchy of french urban housing between 1978 and 1996 », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 29, n° 3, p. 581-607.
- Lévy, J.-P., 2003. « Peuplement et trajectoires dans l'espace résidentiel: le cas de la Seine-Saint-Denis », *Population*, vol. 58, n° 3, p. 365-400.
- Loiseau M. et C. Bonvalet, 2005. « L'impact de loi de 1948 sur les trajectoires résidentielles en Île-de-France », *Population*, vol. 60, n° 3, p. 351-366.
- Louchart, P., 2007. « Où vieilliront les générations du baby-boom ? », in C. Bonvalet et al. (dir.), *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*. Paris, La Documentation française, p. 129-144.
- Minodier, C., et C. Rieg, 2007. « Le patrimoine des retraités: une approche descriptive », in C. Bonvalet et al., *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*. Paris, La Documentation française, p. 87-127.
- Mulder, Clara H., 2006. « Home-ownership and family formation », *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 21, n° 3, p. 281-298.
- Murphy, M. J. et O. Sullivan, 1985. « Housing tenure and family formation in contemporary Britain », *European Sociological Review*, vol. 1, n° 3, p. 230-243.
- Olazabal, I. (dir.), 2009. *Que sont les baby-boomers devenus ? Aspects sociaux d'une génération vieillissante*. Québec, Éditions Nota bene.
- Organisation mondiale de la santé, 2007. *Global age-friendly cities: a guide*. Genève, OMS.
- Oswald, F. et G. D. Rowles, 2006. « Beyond the relocation trauma in old age: new trends in today's elders' residential decisions », in H.-W. Wahl et A. Hoff (dir.), *New dynamics in old age: environmental and societal perspectives*. Amityville, New York, Baywood Publications, p. 127-152.
- Phillipson, C., Bernard, M., Phillips, J. et J. Ogg, 2000. *The family and community life of older people, social networks and social support in three urban areas*. Londres, Routledge.
- Pinçon, M. et M. Pinçon-Charlot, 2004. *Sociologie de Paris*. Paris, Éditions La Découverte, coll. « Repères ».
- Pourcher, G., 1964. *Le peuplement de Paris. Origine régionale. Composition sociale. Attitudes et motivations*. Paris, INED, Cahier Travaux et Documents, cahier n° 43.
- Sabia, J. J., 2008. « There's no place like home. A hazard model analysis of aging in place among older homeowners in the PSID », *Research on Aging*, vol. 30, n° 1, p. 3-35.
- Topalov, C., 1987. *Le Logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*. Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques.
- Urry, J., 2000. *Sociology beyond societies: mobilities for the 21st Century*. Londres, Routledge.
- Vanderschelden, M., 2006. « Les ruptures d'unions: plus fréquentes, mais pas plus précoces », *Insee Première*, n° 1107.
- Warnes, T., 2007. « Migrants âgés en Europe: parcours et statuts sociaux multiples », in C. Bonvalet, F. Drosso, F. Benguigui et M. Huynh (dir.), *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*. Paris, La Documentation Française, p. 323-335.
- Williams, A. M. et G. Patterson, 1998. « An Empire lost but a province gained: a cohort analysis of british international retirement migration in the Algarve », *International journal of population geography*, vol. 4, n° 2, p. 135-155.