

Vieillissement et logements

Impact du vieillissement
sur la libération des logements

Observatoire
de l'habitat
et des modes
de vie

10 / 2025





SOMMAIRE

Plus de 66 000 ménages âgés en Gironde	p.4
Des ménages âgés majoritairement composés d'une seule personne	p.6
Une remise sur le marché de plus de 66 000 logements à court ou moyen terme	p.16
Les futurs possibles des logements libérés dépendent de nombreux facteurs	p.20
Conclusion	p.31
Annexes	p.33

Le vieillissement de la population est un processus en cours. Ses répercussions sont nombreuses et vont s'amplifier, nécessitant des actions et services spécifiques.

Les personnes âgées, qui sont plus souvent propriétaires de grands logements individuels, vont être amenées à quitter leur logement. Se pose dès lors la question du devenir de ces logements.

La libération de ces logements va-t-elle avoir un impact sur les marchés immobiliers ? Leur remise sur le marché risque-t-elle d'entraîner des évolutions dans la destination du bien ? Quels sont les futurs possibles de ce parc de logements ?

Afin d'ébaucher des réponses à ces questions, un état des lieux des logements des ménages âgés est réalisé, complété par des typologies des territoires girondins. Cela permet d'asseoir une réflexion prospective présentée par catégorie de logements et de tissus urbains.



Plus de 66 000 ménages âgés en Gironde

96 000 girondins de 80 ans ou plus, soit 5,8 % de la population

En 2021, 5,8 % de la population girondine ont d'ores et déjà fêté leur quatre-vingtième anniversaire. Il s'agit de personnes nées avant 1941, donc de classes d'âges creuses, les naissances en France ayant connu une baisse régulière de 1921 à 1941 (cf. ci-contre).

64 % d'entre eux sont des femmes, et leur proportion augmente avec l'âge. Elle passe à 74 % pour les 90 ans et plus et à 80 % pour les centenaires, qui étaient 650 en 2021.

En 2024, l'espérance de vie restante à 80 ans (c'est-à-dire la moyenne des années restantes aux conditions de mortalité de l'année 2024) est de 11,3 ans pour les femmes et de 9,4 ans pour les hommes (Insee).

La répartition des personnes très âgées n'est pas homogène dans le territoire girondin. Si numériquement, c'est Bordeaux Métropole qui en abrite le plus (43 500, soit 45 % des aînés girondins), elles dépassent 9 % de la population de la COBAS, du Pays Foyen et du Bazadais. À l'opposé, ce sont dans les EPCI qui s'organisent autour de Bordeaux Métropole que leur part est la moins élevée, inférieure à 5 % de la population totale (communautés de communes de Montesquieu, du Créonnais, du Grand Cubzaguais, du Val de l'Eyre, Latitude Nord Gironde, Rives de la Laurence, Médoc Estuaire et Médullienne).

Une résidence principale sur douze est occupée par un ménage dont la personne de référence est âgée d'au moins 80 ans

8,5 % des ménages girondins ont une personne de référence (cf. définition en encadré) âgée d'au moins 80 ans. Cela correspond à **66 300** ménages, donc autant de résidences principales, dont l'avenir est ici questionné.

La répartition des ménages âgés¹ correspond à la distribution des personnes âgées, avec une surreprésentation dans les intercommunalités de l'est du département et sur le littoral, où leur part peut dépasser 14 % des résidences principales (COBAS et Pays Foyen).

À l'échelle communale, les variations sont plus marquées, avec une trentaine de communes dans lesquelles la part de ménages âgés dépasse 15 %, situées essentiellement sur le littoral (Arcachon, Arès, Andernos-les-Bains, Soulac-sur-Mer, Le Verdon-sur-Mer) ou dans le Bazadais, le Réolais, le Pays Foyen (Pineuilh, Sainte-Foy-la-Grande et Bazas pour les plus grandes d'entre elles), le maximum s'observant à Arcachon (21,4 % des ménages, soit plus d'un ménage sur quatre).

Source des chiffres du document

Sauf mention contraire, tous les chiffres sont issus du recensement de la population 2021 de l'Insee. 2021 est le dernier millésime disponible lors des exploitations menées pour cette étude, durant le premier semestre 2025.

Qui est la personne de référence ?

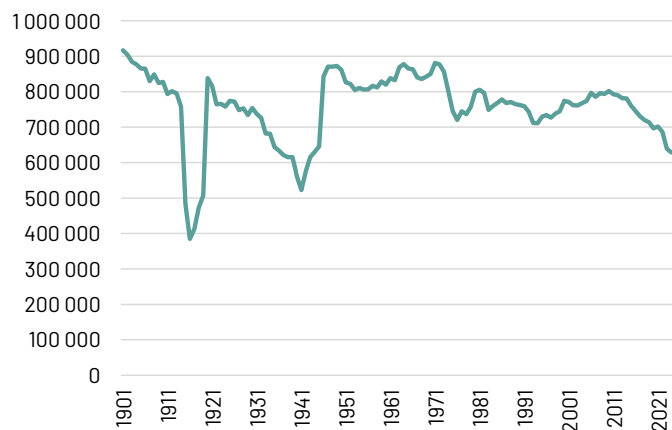
La personne de référence d'un ménage dans le recensement de la population principale est :

- la personne active la plus âgée ayant un conjoint ;
- à défaut de personne active ayant un conjoint, la personne la plus âgée ayant un conjoint ;
- à défaut de personne ayant un conjoint, la personne active la plus âgée ;
- à défaut de personne active, la personne la plus âgée.

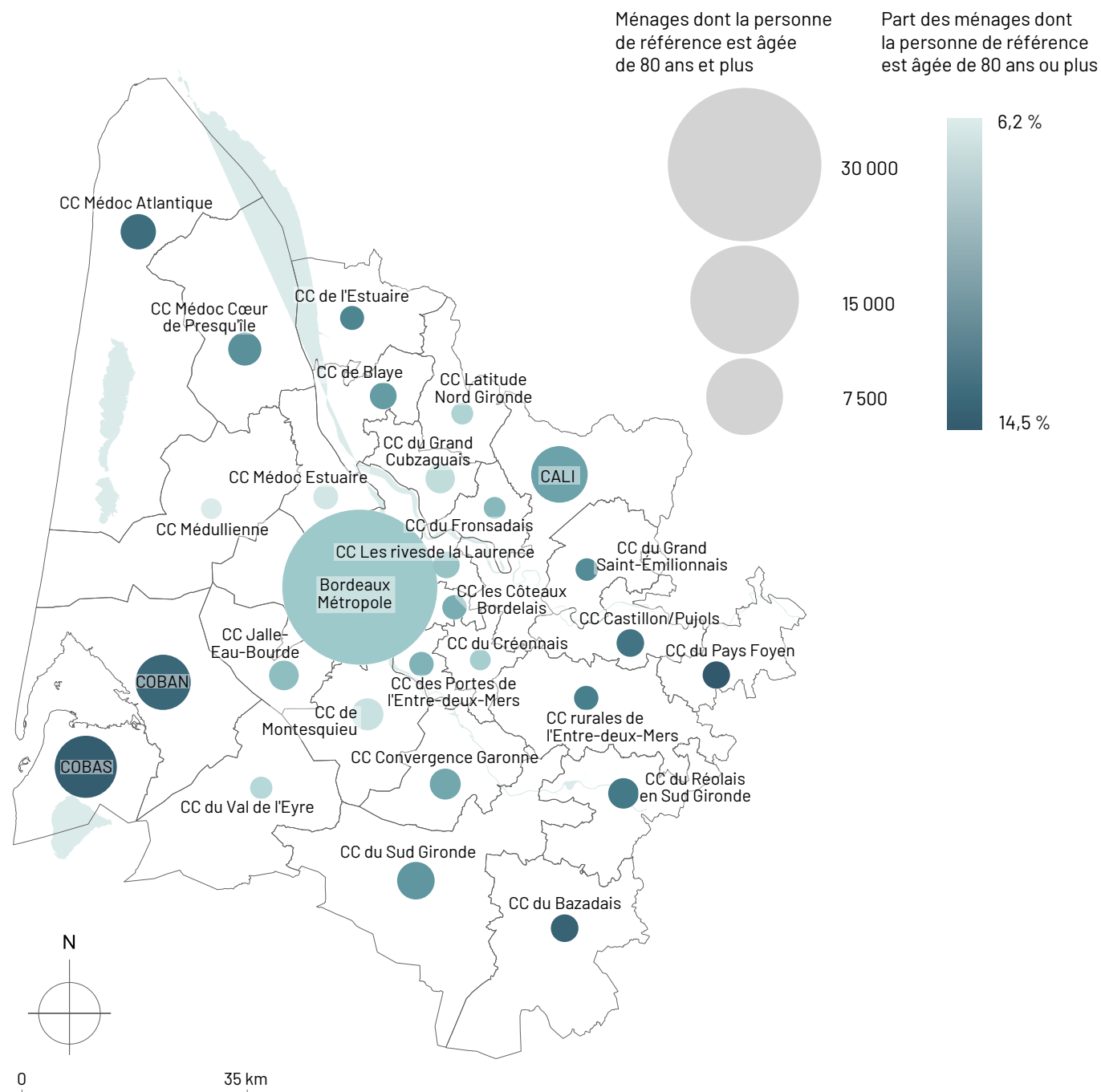
Source Insee

1. C'est ainsi que nous appellerons les ménages dont la personne de référence a au moins 80 ans.

Évolution des naissances en France depuis 1901



Lieux de résidence des 66 300 ménages âgés en Gironde : une préférence pour l'est du département et le littoral



Des ménages âgés majoritairement composés d'une seule personne

61 % des ménages âgés sont composés d'une seule personne

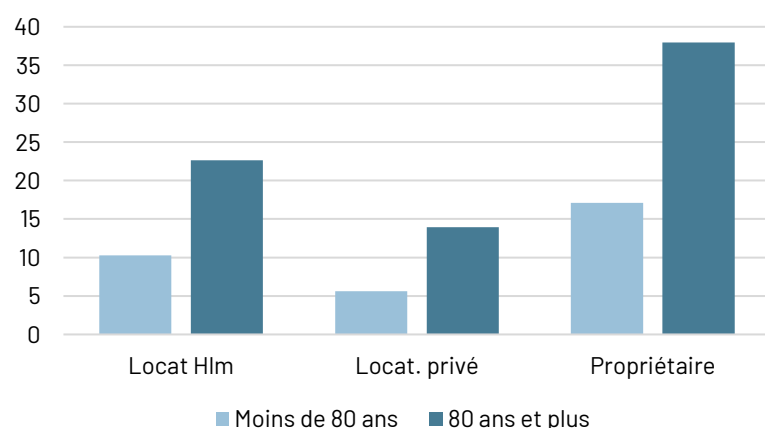
Les ménages dont la personne de référence est âgée sont en majorité constitués d'une personne seule dans son logement : 61 % contre 37 % des ménages plus jeunes. Cela représente **40 700** ménages.

Les territoires où cette part est la plus importante sont la métropole bordelaise, le Sud-Gironde, la COBAS et la COBAN, la CALI et le Bazadais.

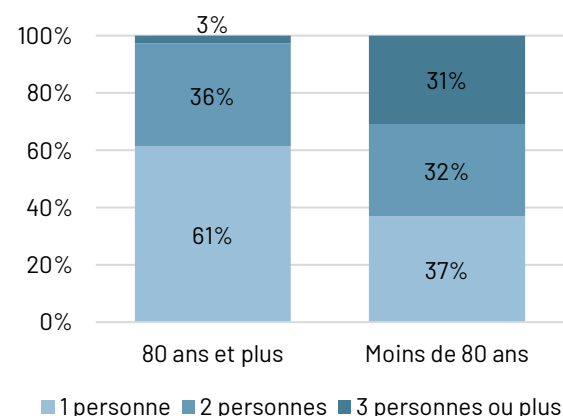
La taille moyenne des ménages âgés est de 1,43 personne par ménage, contre 2,19 pour les ménages plus jeunes. Elle est de 1,26 pour les ménages âgés locataires du parc social, 1,24 pour les ménages âgés locataires du parc privé, contre 1,47 pour les ménages âgés propriétaires, qui sont plus fréquemment en couple.

L'ancienneté moyenne dans le logement est de 33 ans, contre 12 ans pour les ménages dont la personne de référence a moins de 80 ans. Elle passe à 38 ans pour les propriétaires occupants (17 ans pour le reste des propriétaires).

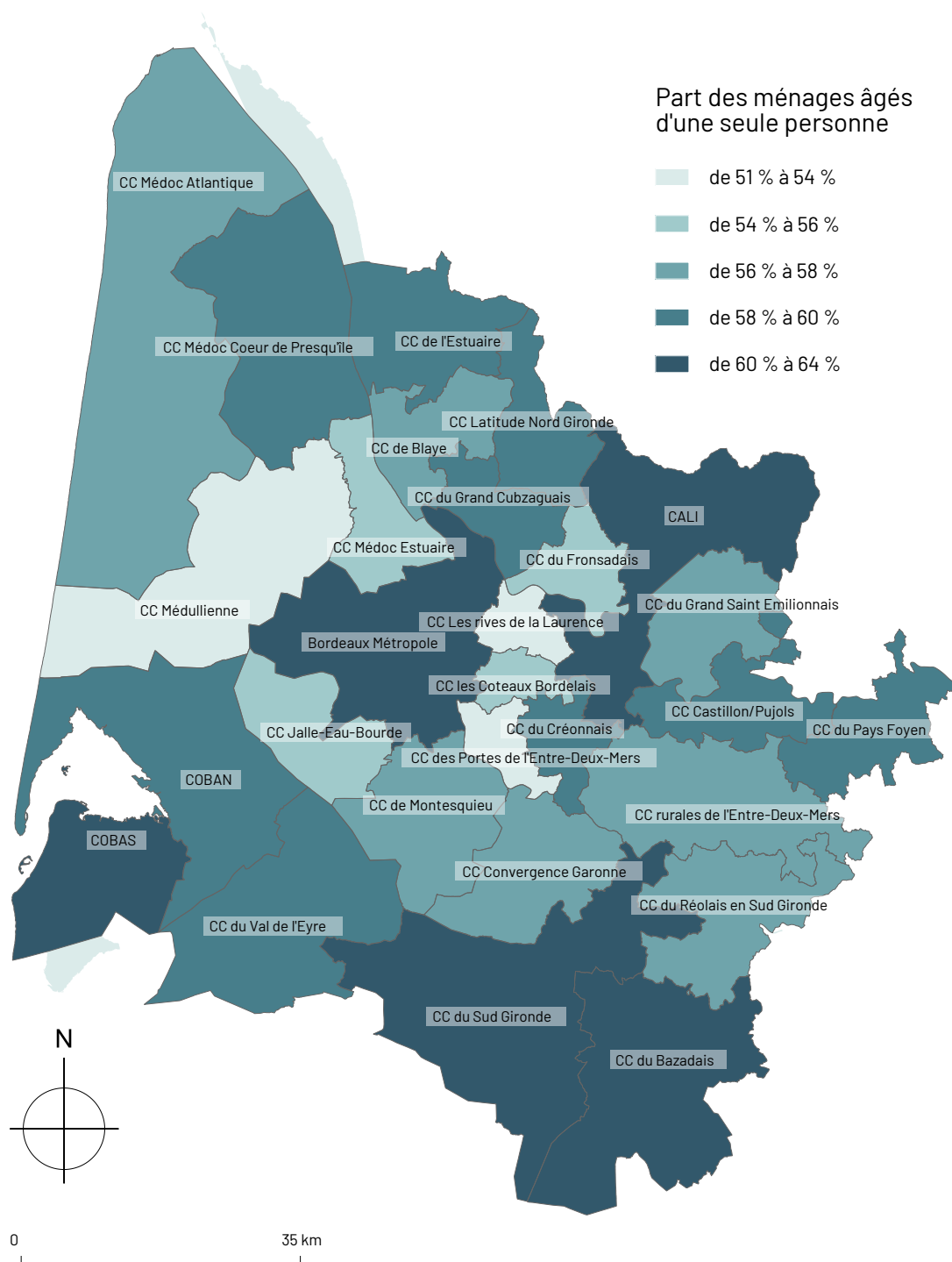
Ancienneté moyenne dans le logement selon l'âge de la personne de référence et le statut d'occupation



Répartition des ménages selon le nombre de personnes qui le composent et l'âge de la personne de référence



Des ménages âgés majoritairement composés d'une personne seule



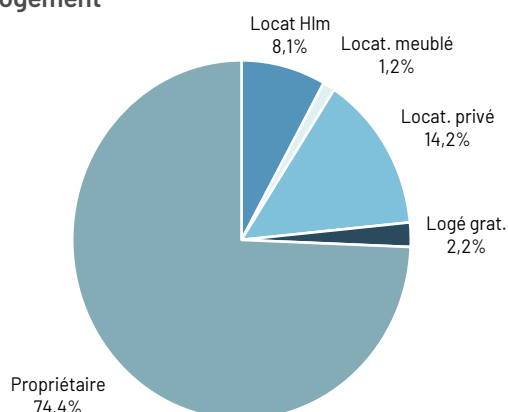
Des ménages majoritairement propriétaires d'une maison individuelle

Dans tous les EPCI girondins, y compris la métropole bordelaise, les ménages âgés résident majoritairement dans une maison individuelle dont ils sont propriétaires. À l'échelle départementale, ils sont deux tiers dans cette situation, ce qui représente 20 points de plus que les ménages plus jeunes. Lorsqu'ils résident en appartement, ils sont également plus fréquemment propriétaires.

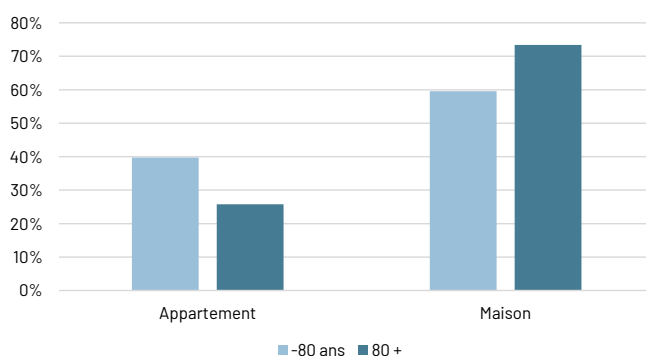
14 % des ménages âgés sont locataires du parc privé, contre 28 % pour le reste de la population. Dans 61 % des cas, il s'agit d'un appartement.

49 300 ménages âgés sont propriétaires d'une maison individuelle. Parmi ceux-ci, **27 500** sont des ménages d'une seule personne.

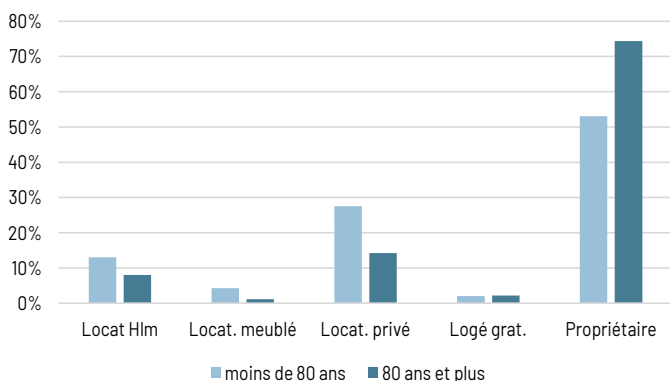
Trois quarts des ménages âgés sont propriétaires de leur logement



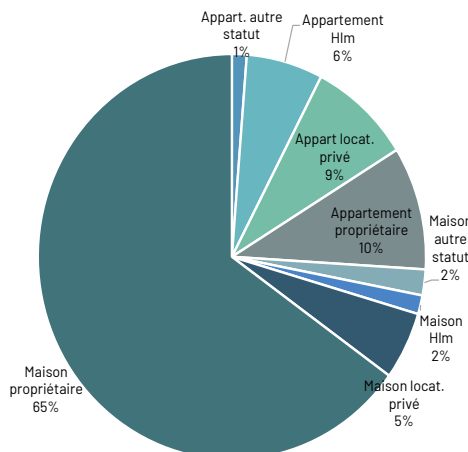
73 % des ménages âgés vivent en maison individuelle, contre 60 % des moins de 80 ans



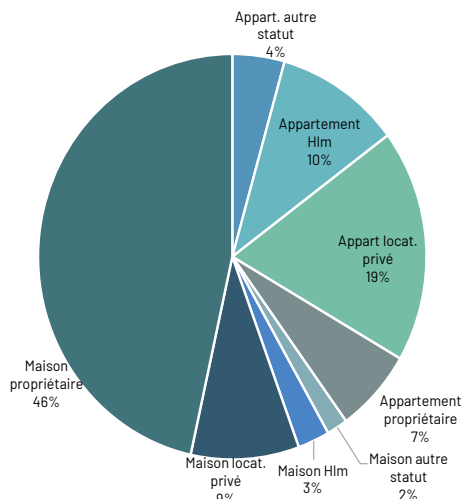
Des ménages âgés plus fréquemment propriétaires de leur logement que le reste de la population



Statut et type de logement des ménages de 80 ans et plus



Statut et type de logement des ménages de moins de 80 ans



65 % des ménages âgés sont propriétaires occupants d'une maison individuelle, contre 46 % des ménages plus jeunes.

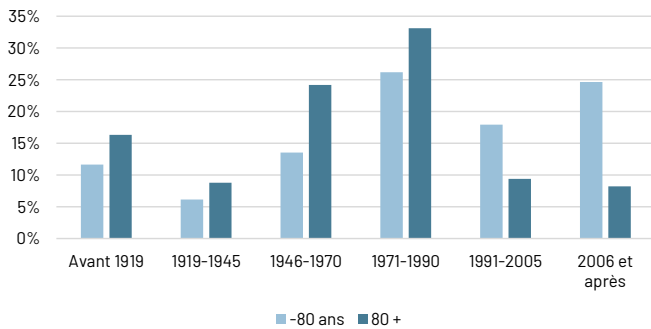
Les ménages âgés sont également plus souvent propriétaires de leur logement lorsqu'il s'agit d'un appartement.

Des logements plus anciens et moins décarbonés

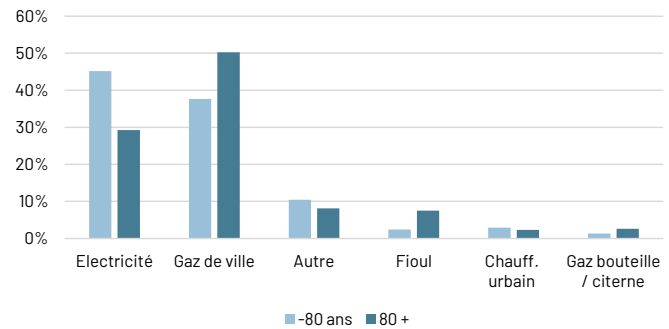
La moitié des ménages âgés, contre 31 % des ménages plus jeunes, réside dans un logement d'avant 1971, dont 24 % dans un logement construit entre 1946 et 1970. Un tiers des ménages âgés habite un logement construit entre 1971 et 1990, 34 % chez les ménages propriétaires, dont une proportion importante est vraisemblablement à l'origine de la construction. Ils sont nettement sous-représentés dans le parc récent.

La moitié des logements occupés par un ménage âgé dispose du gaz de ville comme combustible principal, alors que celui-ci n'est présent que dans 38 % des résidences principales occupées par des ménages plus jeunes. Le chauffage au fioul est trois fois plus présent chez les ménages âgés, avec un logement sur 13.

La moitié des ménages âgés vit dans des logements construits avant 1971



Moins de 30 % de ménages âgés chauffés par l'électricité

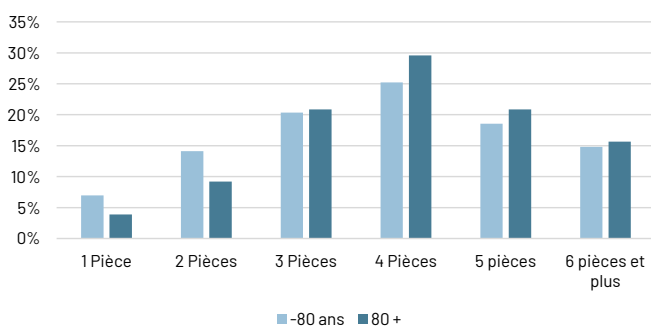


Des logements plus grands et majoritairement sous-occupés

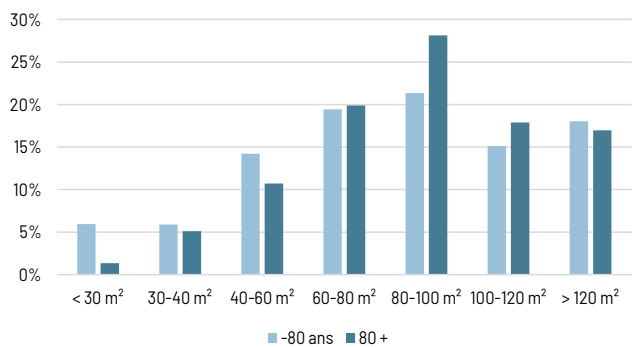
Deux tiers des ménages âgés sont logés dans un logement d'au moins 4 pièces (4,13 pièces en moyenne), contre 59 % du reste de la population (3,89 pièces en moyenne).

63 % des ménages âgés habitent dans un logement d'au moins 80 m² alors que ce n'est le cas que de 54 % des ménages plus jeunes.

Deux tiers des ménages âgés dans un logement d'au moins 4 pièces

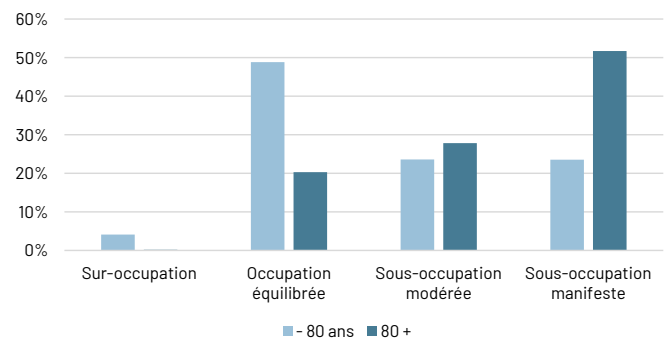


6 logements sur 10 de plus de 80 m²



Les ménages âgés étant de plus petite taille que les ménages plus jeunes, la sous-occupation est importante : 80 % des logements occupés par des ménages âgés peuvent être considérés comme sous-occupés¹, contre 47 % dans le parc occupé par des ménages plus jeunes.

8 logements sur 10 sous-occupés



1. Un logement est considéré sous-occupé modéré lorsque le nombre de pièces est égal au nombre d'occupants + 2 et en sous-occupation manifeste lorsque le nombre de pièces est supérieur au nombre d'occupants + 3 ou plus. Il est considéré en sur-occupation lorsque le nombre de pièces est inférieur au nombre d'occupants.

Portrait des 5 300 ménages âgés locataires du parc social

72 % résident dans Bordeaux Métropole, soit **3 900** ménages âgés.

78 % sont locataires d'un appartement, 18 % d'un logement-foyer.

77 % des ménages sont composés d'une personne seule, soit **4 100** logements.

56 % des personnes de référence sont veuves.

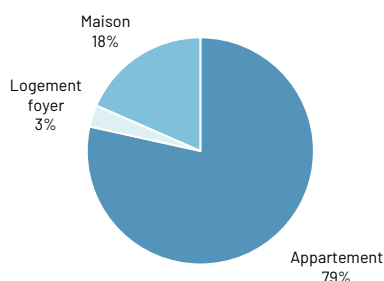
50 % des logements font moins de 60 m², 13 % plus de 80 m².

75 % des logements sont des T1, T2 ou T3.

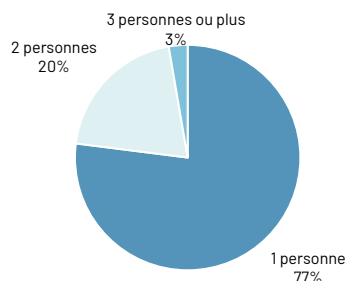
32 % des ménages habitent leur logement depuis plus de 30 ans.

En résumé, le ménage âgé qui habite un logement social est composé d'une personne veuve, habitant en appartement ou en logement-foyer, dans la métropole bordelaise. Elle réside dans un T2 ou a pu conserver son ancien logement de type 3. En dehors du type d'habitat particulier qu'est le logement-foyer, le ménage âgé en logement social est donc un locataire de longue date de son logement, dans lequel certains résident depuis suffisamment longtemps pour y avoir élevé sa famille.

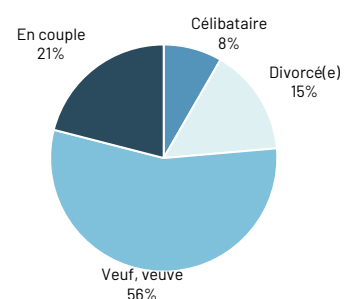
Type de logement



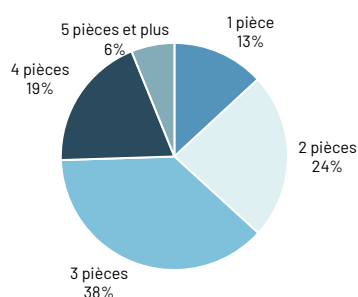
Nombre de personnes du ménage



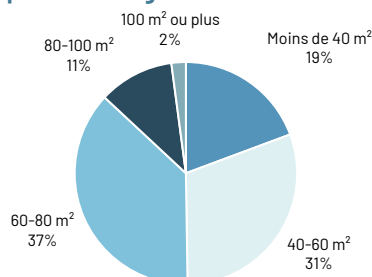
Composition du ménage



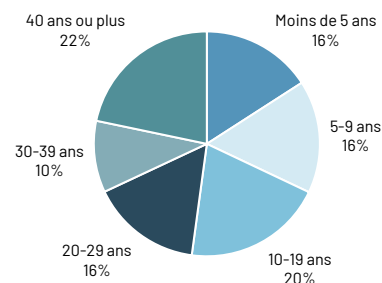
Nombre de pièces du logement



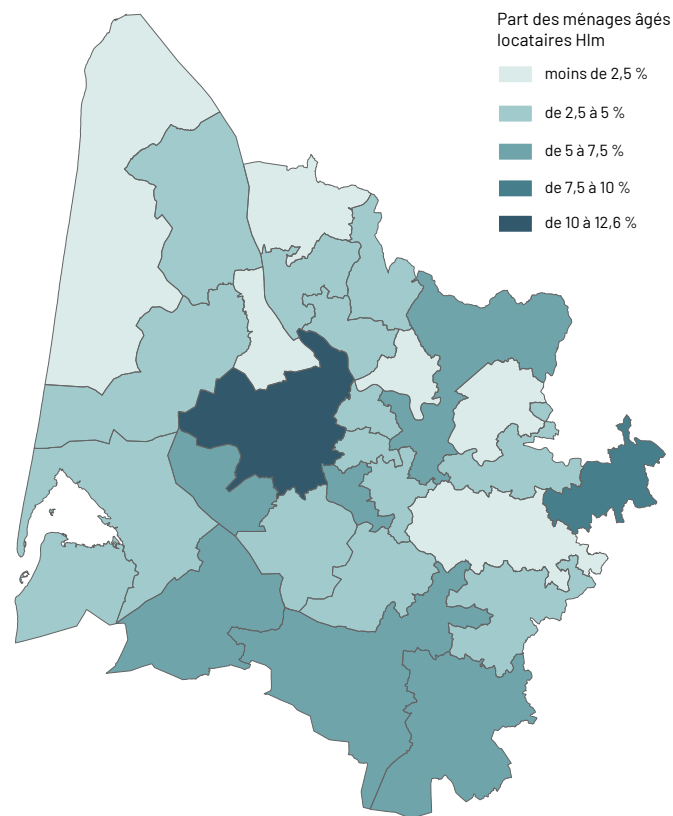
Superficie du logement



Ancienneté d'occupation



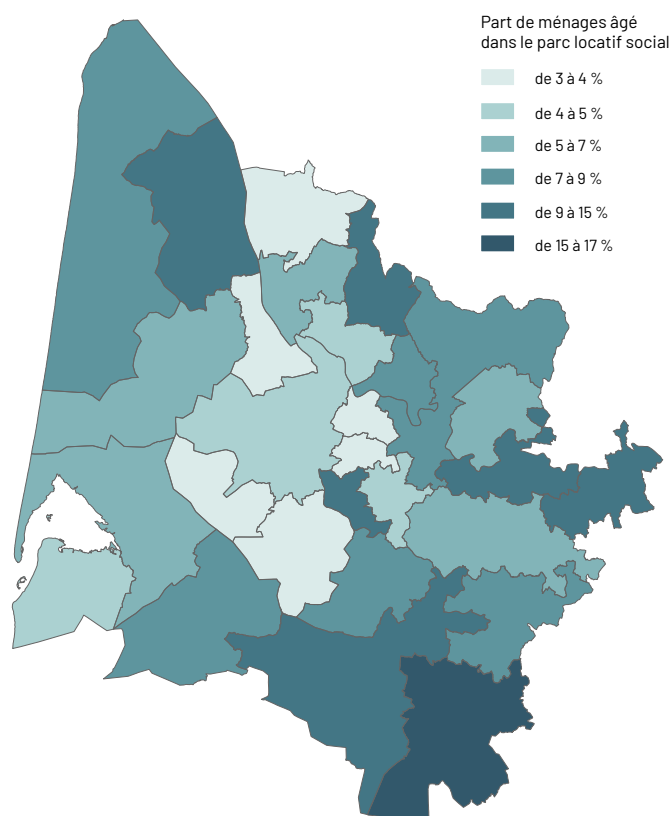
Part des locataires Hlm parmi les ménages âgés



Donnée représentée :

$$\frac{\text{nombre des ménages âgés locataires Hlm}}{\text{nombre de ménages âgés}}$$

Part des ménages âgés parmi les locataires Hlm



Donnée représentée :

$$\frac{\text{nombre des ménages âgés locataires Hlm}}{\text{nombre de ménages locataires Hlm}}$$

Note méthodologique

La **carte de gauche** montre la part des ménages âgés locataires Hlm au sein des ménages âgés, sachant que 8,1 % des ménages âgés de Gironde habitent un logement social.

La **carte de droite** indique la part des ménages âgés au sein du parc locatif social. En Gironde, 5,5 % du parc locatif social sont habités par un ménage âgé.

Les ménages âgés sont sous-représentés dans le parc locatif social puisque le statut d'occupation fortement majoritaire est la propriété occupée. Ils sont cependant plus présents, en proportion, dans Bordeaux Métropole et dans le Pays Foyen, qui sont pourtant deux territoires dans lesquels la part de ménages âgés est très différente (respectivement 7,4 % et 14,4 %).

Si le parc locatif social est peu développé dans le Bazadais, la part de ménages âgés qui y réside est importante : un ménage sur 6 a une personne de référence de 80 ans ou plus. Cette forte proportion de personnes âgées se retrouve également dans les Portes de l'Entre-deux-Mers, le Sud Gironde et Latitude Nord Gironde.

Portrait des 9 400 ménages âgés locataires du parc privé

46 % résident dans Bordeaux Métropole, soit 4 300 ménages âgés.

60 % sont locataires d'un appartement, 38 % d'une maison.

78 % des ménages composés d'une seule personne, soit 7 300 logements.

58 % des personnes de référence sont veuves.

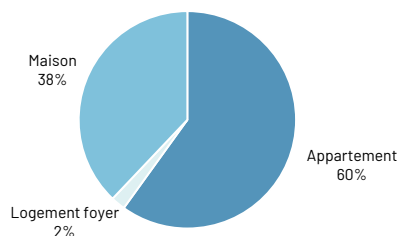
52 % des logements font moins de 60 m², 23 % plus de 80 m².

74 % des logements sont des T1, T2 et T3.

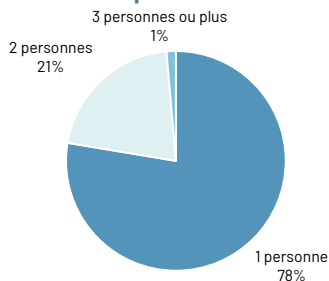
56 % des ménages habitent leur logement depuis moins de 10 ans, 13 % depuis plus de 30 ans.

En résumé, le profil des locataires du parc privé présente des similitudes avec les locataires du parc social. Ils habitent cependant plus fréquemment dans des logements de plus grande taille, même si les petits logements sont nombreux. Beaucoup sont installés récemment, depuis moins de 10 ans, ce qui montre que le parc locatif privé est une étape résidentielle réalisée à un âge avancé. Enfin, ils ne sont pas majoritairement métropolitains et sont répartis plus régulièrement dans le territoire girondin.

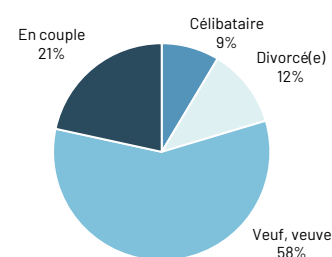
Type de logement



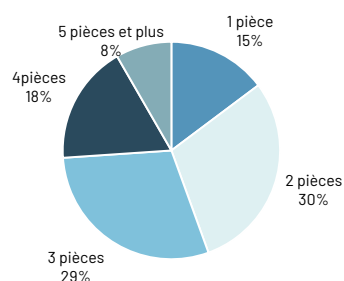
Nombre de personnes du ménage



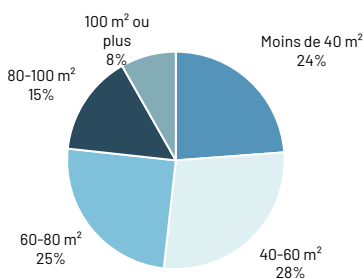
Composition du ménage



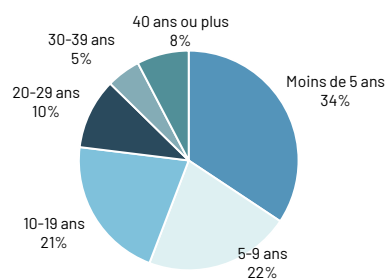
Nombre de pièces du logement



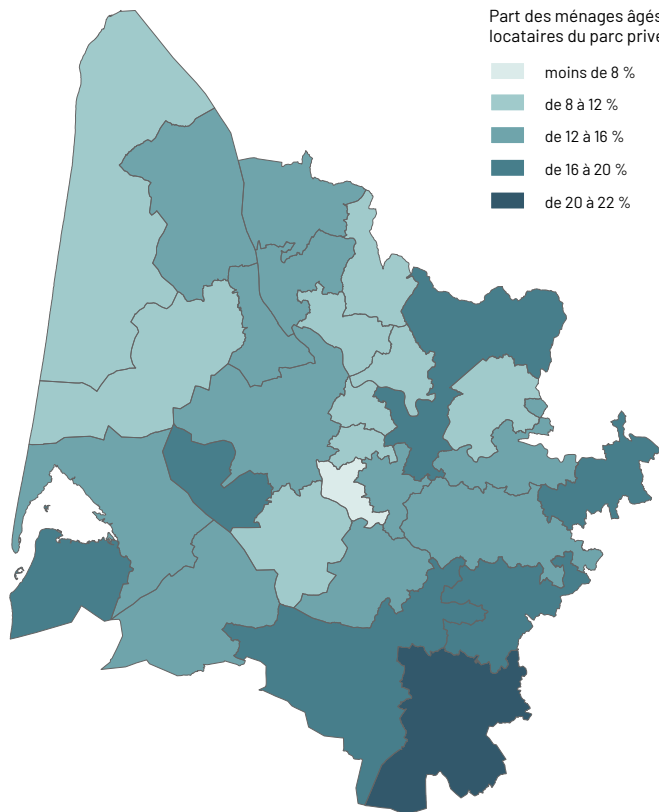
Superficie du logement



Ancienneté d'occupation



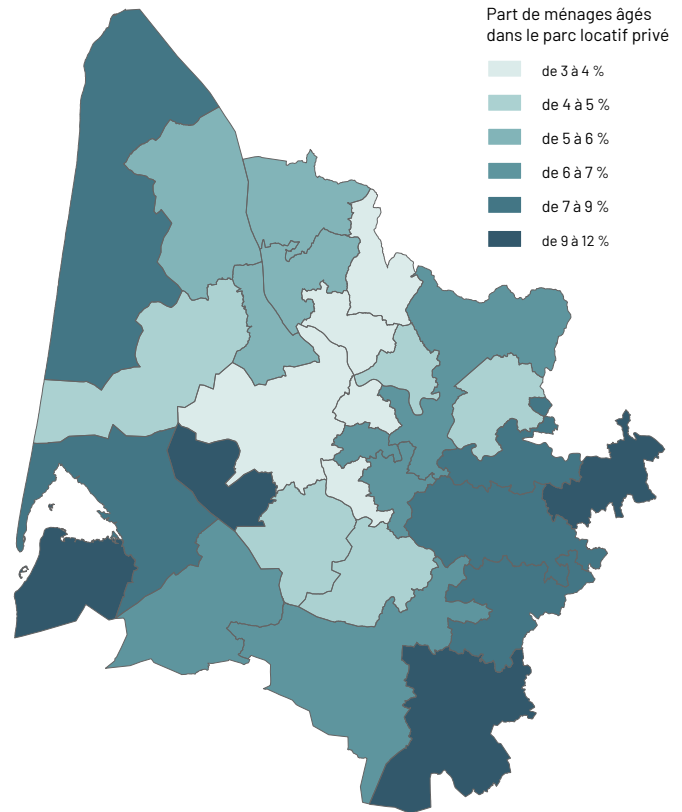
Part des locataires du privé parmi les ménages âgés



Donnée représentée :

$$\frac{\text{nombre des ménages âgés locataires du parc privé}}{\text{nombre de ménages âgés}}$$

Part des ménages âgés parmi les locataires du privé



Donnée représentée :

$$\frac{\text{nombre des ménages âgés locataires du parc privé}}{\text{nombre de ménages locataires du parc privé}}$$

Note méthodologique

La **carte de gauche** montre la part des ménages âgés locataires du parc privé au sein des ménages âgés, sachant que 14,2 % des ménages âgés de Gironde habitent un logement locatif privé.

La **carte de droite** indique la part des ménages âgés au sein du parc locatif privé. En Gironde, 4,6 % du parc locatif privé sont habités par un ménage âgé.

Les ménages âgés sont sous-représentés dans le parc locatif privé.

Ils sont cependant proportionnellement plus nombreux dans le Bazadais et les territoires ruraux de l'est du département. C'est également le cas dans La Cal, la COBAS et Jalle-Eau-Bourde (cf. carte de gauche).

Mais dans ces EPCI où les ménages âgés sont nombreux dans le parc locatif privé, le logement dans lequel ils résident est très varié :

- dans le Bazadais, les ménages âgés sont à 49 % dans le parc ancien, construit avant 1945, et essentiellement dans des maisons anciennes (30 %);
- dans le Pays Foyen, 36 % sont dans le parc construit entre 1971 et 1990, dont 26 % en appartement ;
- dans la CALI, les ménages âgés sont présents dans toutes les fractions du parc ;
- à Jalle-Eau-Bourde, ils sont majoritairement locataires d'appartements construits entre 1971 et 1990 ;
- dans la COBAS, il s'agit plutôt d'appartements récents, de moins de 20 ans, pour 42 % d'entre eux ;
- quant aux ménages âgés locataires du parc privé de Bordeaux Métropole, ils sont, pour un tiers d'entre eux, dans le parc des années 1971 à 1990, essentiellement des appartements.

Portrait des 49 300 ménages âgés propriétaires

44 % résident dans Bordeaux Métropole, soit 21600 ménages âgés.

87 % sont propriétaires d'une maison individuelle.

56 % des ménages sont composés d'une personne seule, 41 % de deux personnes.

48 % des personnes de référence sont veuves, 43 % en couple.

23 % des logements font moins de 80 m², 77 % plus de 80 m².

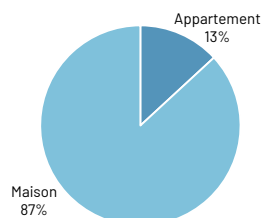
79 % des logements sont des T4 ou plus.

64 % des ménages habitent leur logement depuis plus de 30 ans.

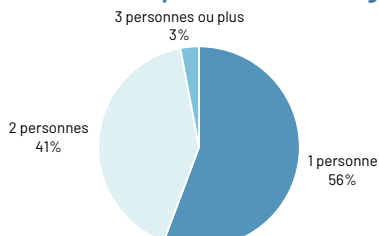
34 % de leurs logements ont été construits entre 1971 et 1990.

En résumé, le ménage âgé propriétaire de son logement habite dans une maison individuelle de grande taille, construite il y a plus de 30 ans et qu'il occupe de très longue date. Il vit fréquemment en couple, même si les personnes seules représentent plus de la moitié d'entre eux. Nombreux dans la métropole, les ménages âgés propriétaires sont cependant surreprésentés dans les autres territoires girondins.

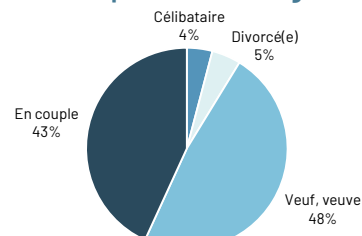
Type de logement



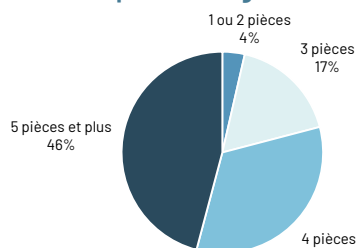
Nombre de personnes du ménage



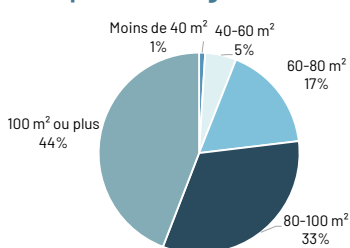
Composition du ménage



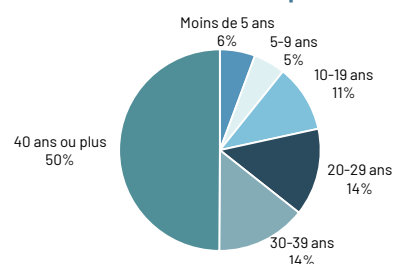
Nombre de pièces du logement



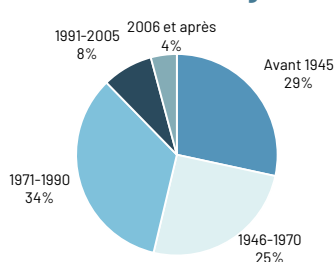
Superficie du logement



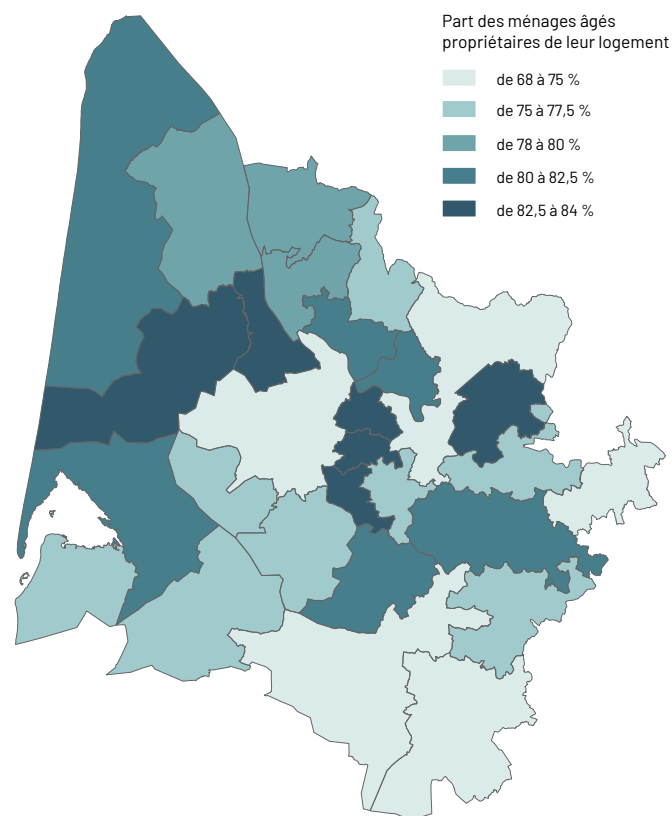
Ancienneté d'occupation



Année de construction du logement



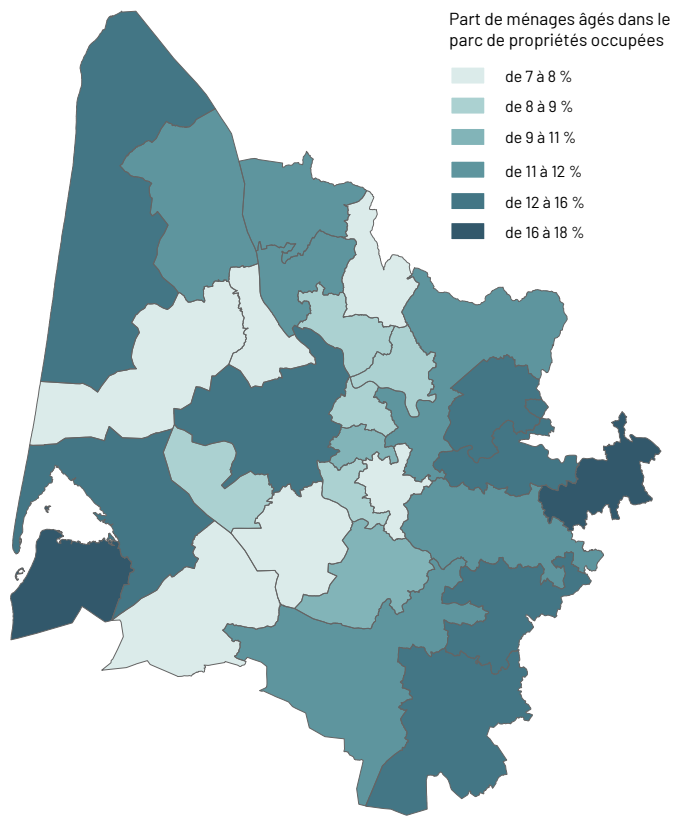
Part des propriétaires occupants parmi les ménages âgés



Donnée représentée :

$$\frac{\text{nombre des ménages âgés propriétaires}}{\text{nombre de ménages âgés}}$$

Part des ménages âgés parmi les ménages propriétaires de leur logement



Donnée représentée :

$$\frac{\text{nombre des ménages âgés propriétaires}}{\text{nombre de ménages propriétaires}}$$

Note méthodologique

La **carte de gauche** montre la part des ménages âgés propriétaires de leur logement au sein des ménages âgés, sachant que 74,4 % des ménages âgés de Gironde habitent leur propre logement.

La **carte de droite** indique la part des ménages âgés au sein du parc de propriétés occupées. En Gironde, 11,6 % des résidences principales occupées par leurs propriétaires sont habitées par un ménage âgé.

Les ménages âgés sont largement surreprésentés parmi les propriétaires occupants. Il s'agit du statut d'habitat majoritaire, dans tous les territoires.

Plus de 80 % des ménages âgés sont propriétaires de leur logement dans les territoires de Médoc Estuaire, Rives de la Laurence, Portes de l'Entre-deux-Mers, Grand-Saint-Émilionnais, Coteaux Bordelais, Médullienne, Fronsadais, Médoc Atlantique, communes rurales de l'Entre-deux-Mers, COBAN, Grand Cubzaguais et Convergence Garonne. Dans les intercommunales contiguës à la métropole, les propriétaires possèdent essentiellement des maisons individuelles construites entre 1971 et 1990, alors que dans la COBAN et dans le Médoc, les maisons individuelles récentes (depuis 1990) sont surreprésentées.

Les territoires où moins de trois ménages sur quatre sont propriétaires de leur logement sont le Bazadais, le Sud Gironde, Bordeaux Métropole, le Pays Foyen et La Cali. Ce sont soit des territoires très urbains, soit des territoires très ruraux, mais qui ont comme point commun de disposer d'un parc locatif globalement plus développé. Dans Bordeaux Métropole, un quart des ménages propriétaires habite un appartement. Dans les autres territoires, la maison reste largement surreprésentée, et notamment la maison ancienne achevée avant-guerre.

Une remise sur le marché de plus de 66 000 logements à court ou moyen terme

66 000 logements libérés à court ou moyen terme

5 400 logements locatifs sociaux, 9 400 logements locatifs privés, 49 300 propriétés, soit **66 300** logements sont occupés par des ménages dont la personne de référence a au moins 80 ans.

Parmi ceux-ci, respectivement 4 100, 7 300 et 27 500 logements sont occupés par des personnes seules, soit **38 900** logements au total.

Ce sont donc 38 900 logements qui vont être libérés à court ou moyen terme et qui représentent **5,3 %** du parc de résidences principales. Par qui peuvent-ils être réoccupés, quel peut être leur devenir? Peuvent-ils avoir un rôle dans les parcours résidentiels des autres ménages?

66 300 ménages dont la personne de référence a au moins 80 ans	5 300 ménages locataires Hlm	{ 1 100 d'au moins deux personnes 4 200 personnes seules	{ 900 dans un appartement 300 dans une maison 3 300 dans un appartement 700 dans une maison
	9 400 ménages locataires du parc privé	{ 2 100 d'au moins deux personnes 7 300 personnes seules	{ 900 dans un appartement 1 200 dans une maison 4 800 dans un appartement 2 400 dans une maison
	49 300 ménages propriétaires	{ 21 800 d'au moins deux personnes 27 500 personnes seules	{ 2 000 dans un appartement 19 800 dans une maison 4 500 dans un appartement 23 000 dans une maison

NB : du fait des arrondis et de l'omission de certains statuts ou types de logements très minoritaires (locataires de meublés, logés gratuitement...), les totaux peuvent différer des chiffres indiqués dans la colonne précédente.

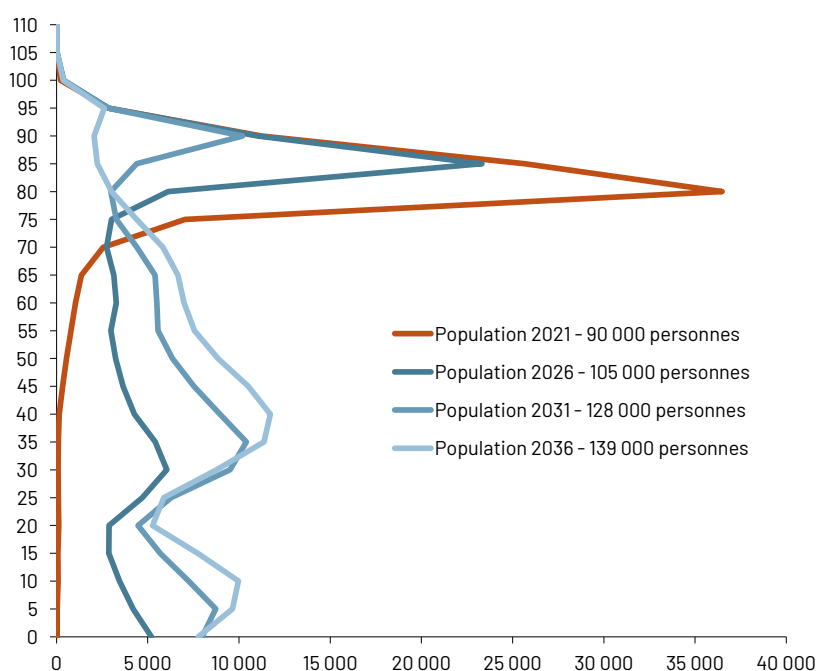


49 000 habitants supplémentaires à terme dans le parc libéré

Les logements girondins occupés en 2021 par des ménages dont la personne de référence est âgée d'au moins 80 ans abritaient environ 90 000 habitants, dont 16 % de moins de 80 ans (conjoint plus jeune, enfant).

En projetant les conditions de mobilités résidentielles de la période récente¹, la population de ces logements devrait passer à 139 000 habitants environ, soit une croissance de 49 000 personnes. En effet, les logements ayant vocation à être occupés par des ménages plus jeunes, donc plus grands, on observera un rajeunissement et une augmentation de la population de ces logements.

Répartition par âge de la population des logements dont la personne de référence avait au moins 80 ans en 2021



Très significative (plus de 50 % de population en plus en 15 ans), la croissance de la population des logements habités par les personnes âgées en 2021 s'explique essentiellement par la taille importante des logements libérés par le décès ou le départ de ces personnes âgées.

Les ménages âgés étant essentiellement des petits ménages, ils sont remplacés par des ménages plus grands du fait du potentiel d'occupation de ces grands logements.

Quant au rajeunissement, il est prévisible et la pyramide des âges de la population de ces logements va de plus en plus ressembler à celle de la population du territoire étudié. On remarque cependant, une hausse transitoire du nombre de centenaires, liée au maintien sur place des quelques personnes ayant la meilleure survie en bonne santé.

1. Cette partie projective a été réalisée par Christophe Bergouignan, enseignant-chercheur démographe à l'université de Bordeaux.

Le taux de libération des logements sera variable selon leur catégorie et déterminera des logiques différentes de renouvellement de la population des logements.

De manière générale, le taux de libération des logements est d'autant plus important que le logement est petit, ce qui est parfaitement logique dans la mesure où les grands logements étant habités par des ménages plus grands, le départ, mais surtout le décès d'un des membres âgés du ménage ne se traduit pas nécessairement par la libération du logement, au contraire des petits logements souvent habités par des ménages d'une seule personne âgée.

Il est également intéressant de remarquer la dynamique de libération des logements au fil des 3 périodes projectives : les taux de libération des logements augmentent au fil des périodes pour les petits logements et les logements en location privée alors que ces taux varient peu ou diminuent pour les autres catégories de logements.

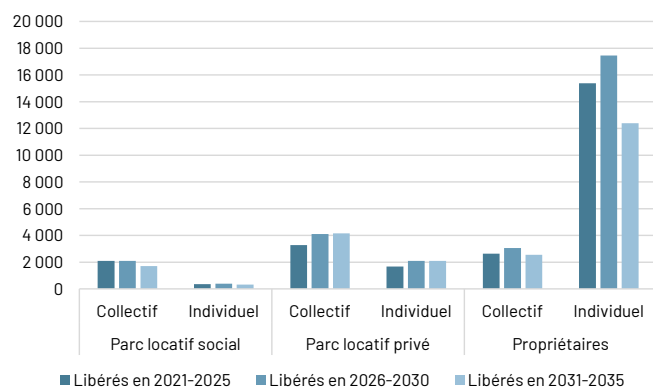
Ces évolutions s'expliquent par la combinaison de 2 facteurs :

- la taille des ménages s'installant dans les logements libérés ;
- l'âge des personnes composant ces ménages nouvellement installés.

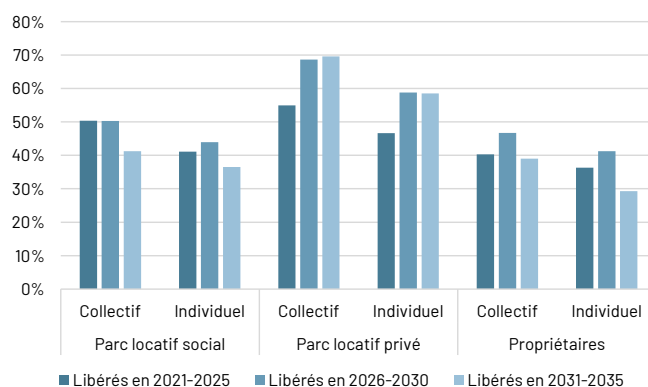
Ainsi, les petits logements libérés accueillant des petits ménages (souvent d'une seule personne), le décès, mais cette fois-ci surtout le départ, d'un des membres de ce ménage a de grandes chances de libérer à nouveau le logement. Cela est d'autant plus probable que les petits ménages de jeunes remplaçant les ménages de personnes âgées sont certes beaucoup moins exposés à la mortalité, mais sont davantage mobiles, notamment les étudiants, d'où une hausse du taux de libération.

À contrario, les grands logements libérés accueillant de grands ménages, le décès, mais surtout le départ d'un des membres de ce ménage ne suffisent pas à libérer à nouveau le logement. Cela est d'autant plus probable que, dans les grands ménages familiaux remplaçant les ménages de personnes âgées, les départs sont souvent le fait de la décohabitation des enfants grandissants, ce qui ne libère pas le logement et que les autres membres du ménage ont une espérance de vie très supérieure à celle des personnes âgées occupant anciennement le logement, d'où parfois, une baisse du taux de libération.

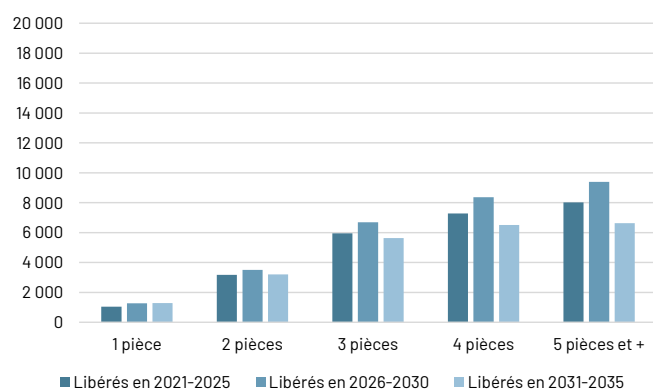
Nombre de logements libérés selon leur type et statut



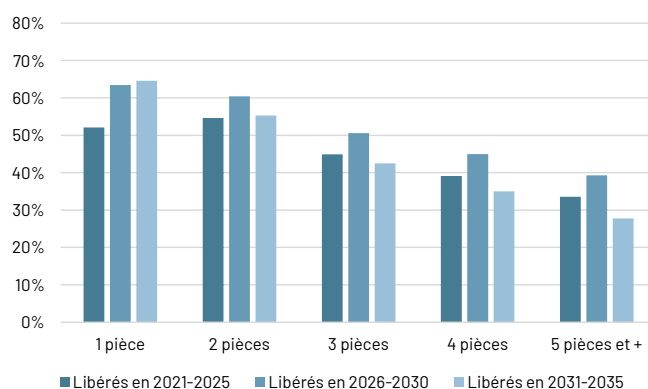
Taux de libération des logements selon leur type et statut



Nombre de logements libérés selon leur typologie



Taux de libération des logements selon leur typologie



Les futurs possibles des logements libérés dépendent de nombreux facteurs

À chaque statut d'occupation sa logique propre

Les futurs possibles des logements libérés par les personnes âgées dépendent de nombreux facteurs. En premier lieu, le statut d'occupation. En effet, dans le cadre des logements locatifs, privés ou sociaux, l'occupation future du logement dépendra d'abord de la stratégie patrimoniale de propriétaire.

Lorsque l'occupant âgé était propriétaire de son logement, ce dernier va entrer dans les actifs de la succession, dont les héritiers seront maîtres du futur du logement.

Les options qui s'offriront à ceux-ci vont être différentes selon :

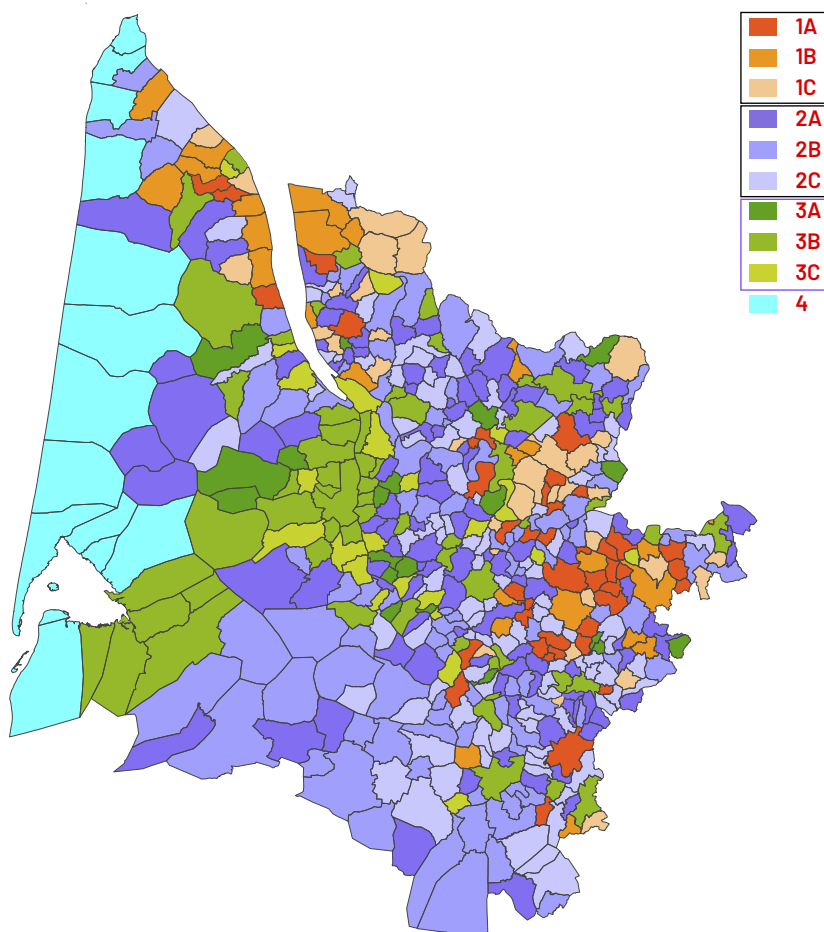
- la nature du bien (maison, appartement en copropriété) ;
- ses caractéristiques et son état ;
- la localisation du bien, et notamment le marché immobilier dans lequel il s'inscrit.

Un élément déterminant : le marché immobilier

C'est le marché immobilier qui déterminera la valeur marchande du bien libéré et de ce fait ses futurs possibles. Une maison d'un secteur rural isolé, d'un centre-bourg de village, d'un secteur pavillonnaire périurbain ou du littoral ne vont pas attirer le même type d'acquéreur et, in fine, le même type d'occupants.

C'est pourquoi une analyse statistique, dont le **détail est en annexe**, a été réalisée pour dresser un portrait des communes girondines dont le profil des personnes âgées et du logement qu'elles occupent ont été croisés avec les dynamiques du marché immobilier.

Quatre grands types de territoires organisés en dix sous-catégories ont ainsi pu être identifiés, permettant d'envisager les futurs différenciés des logements.



La classe **1A** présente :

- un marché détendu et de nombreux logements vacants ou occasionnels ;
- des ménages âgés en couple ;
- de grands logements individuels anciens, souvent jumelés ou groupés (maisons de bourg).

42 communes.

20 360 habitants, 860 logements avec personne de référence de 80 ans ou plus.

La classe **1B** présente :

- un marché détendu et de nombreux logements vacants ou occasionnels ;
- des personnes âgées seules arrivées récemment ;
- des locataires du parc privé, voire du social, souvent en appartement ancien dans des petits et moyens logements.

27 communes.

37 020 habitants, 1 960 logements avec personne de référence de 80 ans ou plus.

La classe **1C** présente :

- un marché détendu et de nombreux logements vacants ou occasionnels ;
- des personnes âgées seules, généralement veuves ;
- de grandes maisons anciennes.

34 communes.

21 250 habitants, 990 logements avec personne de référence de 80 ans ou plus.

La classe **3A** présente :

- un marché dynamique aux prix élevés ;
- des ménages âgés en couple ;
- de nombreux appartements et des logements locatifs dans un parc récent.

19 communes.

87 160 habitants, 2 850 logements avec personne de référence de 80 ans ou plus.

La classe **3B** présente :

- un marché dynamique aux prix élevés ;
- des personnes âgées seules arrivées récemment ;
- des logements collectifs, locataires du parc privé, voire du social, souvent en appartement ancien dans des petits et moyens logements.

61 communes.

840 710 habitants, 32 280 logements avec personne de référence de 80 ans ou plus.

La classe **2A** présente :

- un marché dominé par les maisons individuelles ;
- des ménages âgés en couple ;
- de grands logements individuels.

112 communes.

151 670 habitants, 5 100 logements avec personne de référence de 80 ans ou plus.

La classe **2B** présente :

- un marché dominé par les maisons individuelles ;
- des personnes âgées seules arrivées récemment ;
- des maisons de taille moyenne plutôt récentes.

100 communes.

158 050 habitants, 5 460 logements avec personne de référence de 80 ans ou plus.

La classe **2C** présente :

- un marché dominé par les maisons individuelles ;
- des personnes âgées seules, généralement veuves ;
- de grandes maisons des années 70-90, voire d'après 2005.

103 communes.

76 680 habitants, 2 670 logements avec personne de référence de 80 ans ou plus.

La classe **3C** présente :

- un marché dynamique aux prix élevés ;
- des personnes âgées seules, généralement veuves ;
- de grandes maisons anciennes.

23 communes.

185 570 habitants, 6 590 logements avec personne de référence de 80 ans ou plus.

La classe **4** présente :

- une part importante de résidences secondaires et un marché immobilier aux niveaux élevés ;
- des personnes âgées seules arrivées récemment ;
- un parc récent important, de nombreux logements collectifs.

14 communes.

96 510 habitants, 7 520 logements avec personne de référence de 80 ans ou plus.

L'avenir des logements locatifs sociaux relève de la demande et de la stratégie de peuplement du bailleur

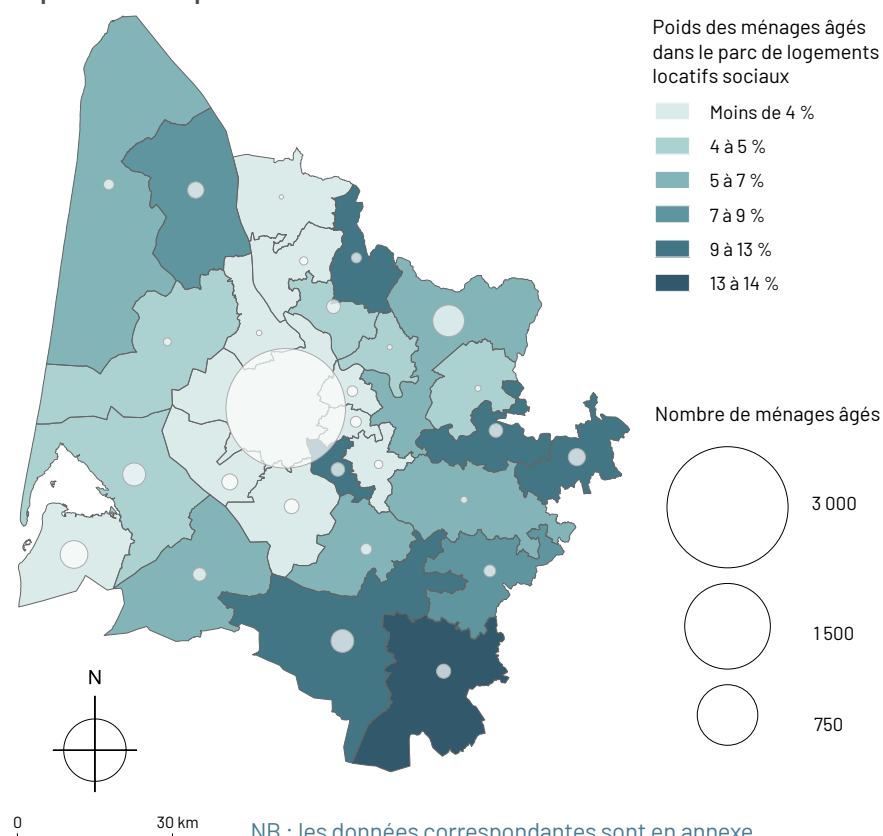
5,5 % du parc locatif social abrite un ménage âgé, soit 5 400 logements.

4,2 % du parc locatif social est occupé par une personne âgée vivant seule. Cela représente 4 100 logements, dont 83 % d'appartements.

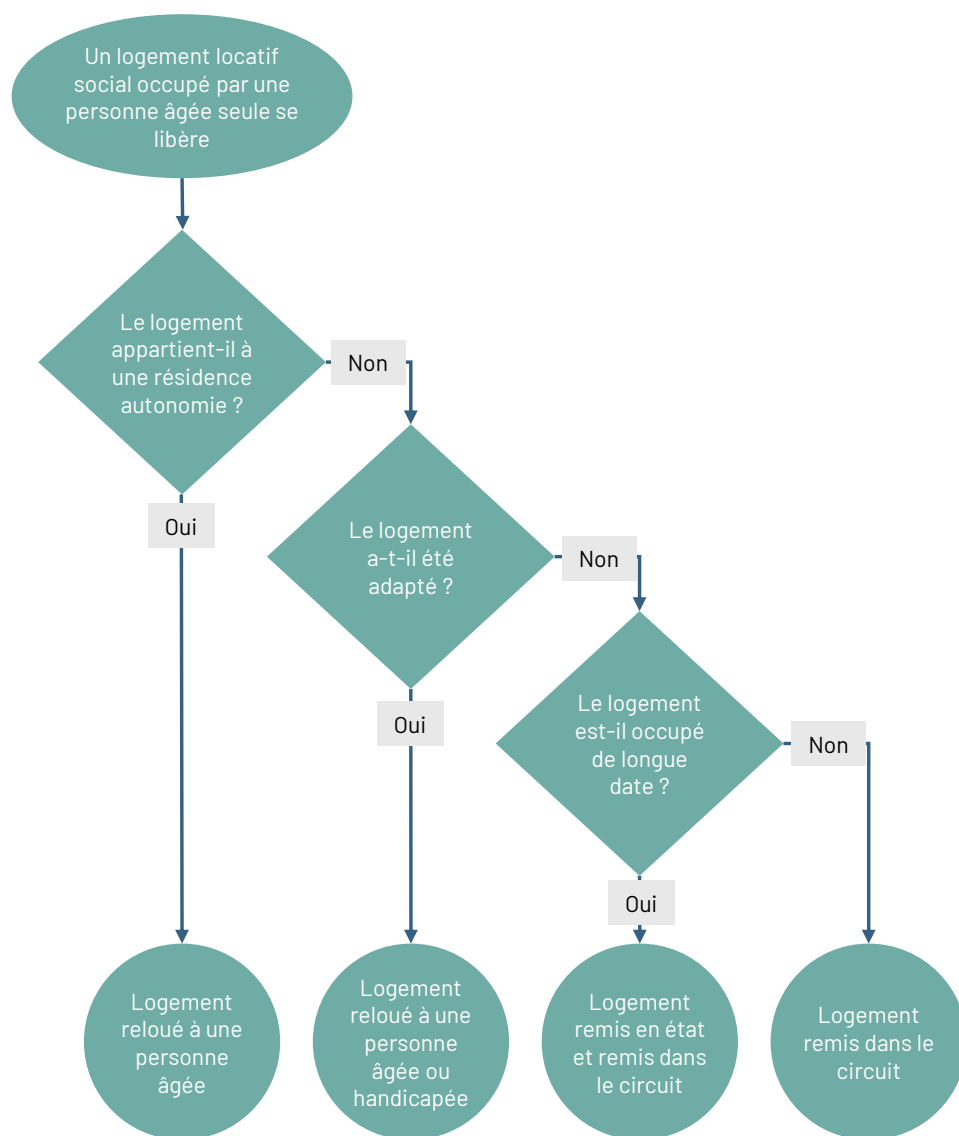
Les logements-foyers sont supposés représenter une catégorie à part des résultats du recensement, mais dans la réalité, nombreux d'entre eux sont comptabilisés avec les appartements. Ces logements ont vocation à être réattribués à des personnes âgées. De même, les logements adaptés seront préférentiellement destinés à des personnes âgées ou personnes ayant des difficultés d'autonomie.

Quant au reste du parc locatif social, il sera remis dans le circuit classique des attributions. L'ancienneté moyenne dans le logement des personnes âgées vivant seules étant de 22 ans, un certain nombre de logements nécessiteront un rafraîchissement avant remise en location.

Nombre de logements potentiellement libérables dans le parc locatif social et poids dans le parc



Quel avenir pour les logements locatifs sociaux libérés ?



Les logements locatifs privés seront majoritairement remis en location

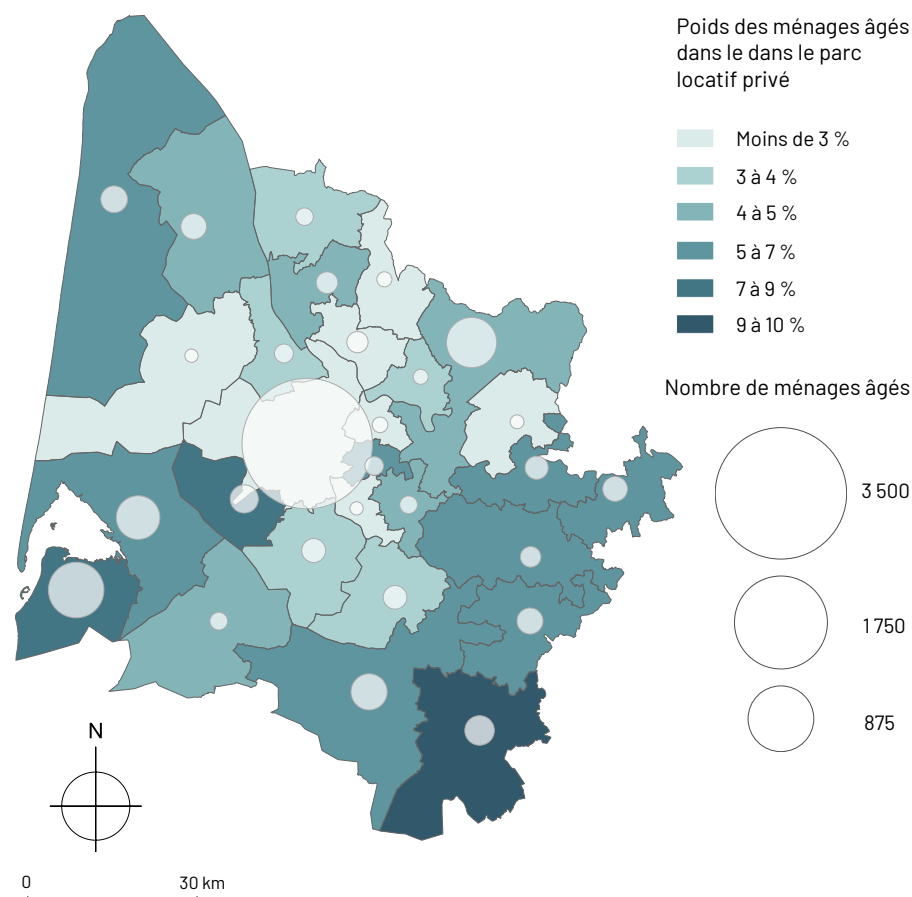
4,6 % du parc locatif privé abrite un ménage âgé, soit 9 400 logements.

3,6 % du parc locatif privé girondin est occupé par une personne âgée seule. Cela représente 7 300 logements, dont 67 % d'appartements. 59 % de ces derniers sont situés dans Bordeaux Métropole et 11 % dans la COBAS.

Plus d'un logement sur deux étant occupé depuis moins de 10 ans, la remise en location par le propriétaire ne devrait pas nécessiter d'importants travaux de rafraîchissement et donc, hors résidences dédiées (difficiles à identifier dans les statistiques du recensement), le logement devrait connaître rapidement de nouveaux locataires.

Mais une partie de ce parc libéré pourra évoluer vers un autre statut d'occupation (voir encadré page ci-contre), notamment dans le cas où le propriétaire met en vente son bien.

Nombre de logements potentiellement libérables dans le parc locatif privé et poids dans le parc



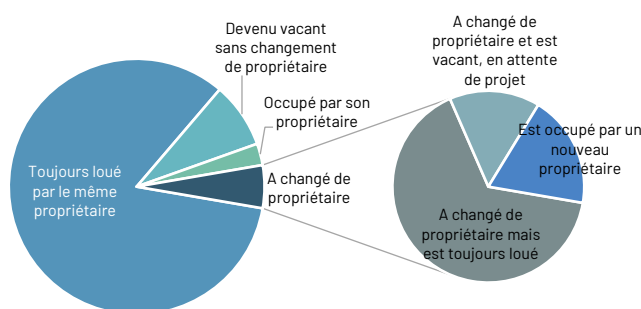
NB : les données correspondantes sont en annexe.

Comment évolue le parc privé de logements ?

Les fichiers fiscaux des 1^{er} janvier 2021 et 2022 ont été analysés. Ils permettent de voir les évolutions dans la propriété du bien et dans son occupation. Cette analyse n'est plus possible pour des millésimes plus récents du fait de la suppression de la taxe d'habitation. Elle permet de montrer que lors d'un changement de propriétaire d'un logement locatif, près de 19 % des logements quittent le statut locatif pour devenir la résidence principale du nouveau propriétaire. L'avenir des logements occupés par leur propriétaire est moins susceptible de changer de statut, mais 1,8 % de ce parc devient locatif, avec changement ou non de propriétaire, soit plus de 9 000 logements en Gironde.

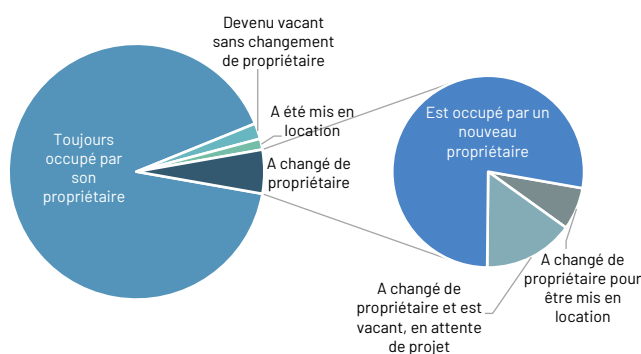
Situation au 1^{er} janvier 2022 des logements qui étaient loués dans le parc locatif privé le 1^{er} janvier 2021 :

Toujours loué par le même propriétaire	83,6 %
Devenu vacant sans changement de propriétaire	8,3 %
Occupé par son propriétaire	2,7 %
A changé de propriétaire	5,5 %,
• mais est toujours loué	3,6 %, mais 65 % des logements ayant changé de propriétaire
• vacant, en attente de projet	0,8 %, mais 15,1 % des logements ayant changé de propriétaire
• occupé par le nouveau propriétaire	1 %, mais 18,8 % des logements ayant changé de propriétaire



Situation au 1^{er} janvier 2022 des logements qui étaient occupés par leurs propriétaires le 1^{er} janvier 2021 :

Toujours occupé par son propriétaire	91,1 %
Devenu vacant sans changement de propriétaire	2 %
Mis en location	1,4 %
A changé de propriétaire	5,6 %
• pour être mis en location	0,4 %, mais 7,1 % des logements ayant changé de propriétaire
• vacant, en attente de projet	0,8 %, mais 15 % des logements ayant changé de propriétaire
• occupé par le nouveau propriétaire	4,3 %, mais 76,6 % des logements ayant changé de propriétaire

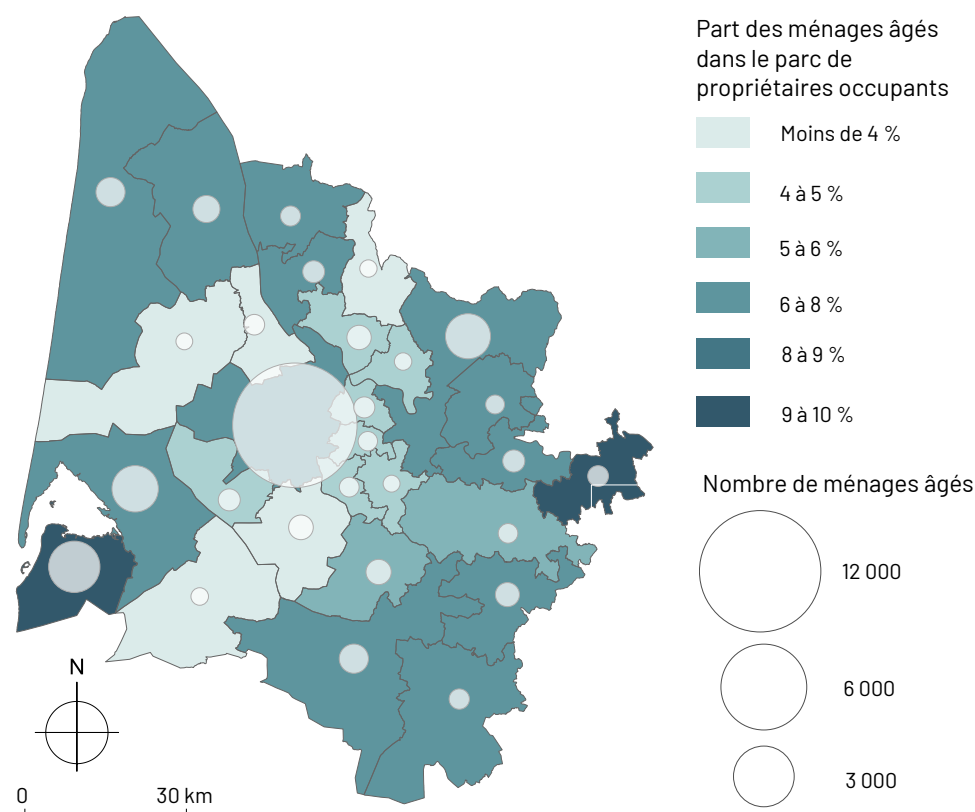


L'avenir des logements occupés par leur propriétaire dépendra de nombreux facteurs

11,6 % du parc des propriétaires est détenu par un ménage âgé, soit 49 300 logements.

6,5 % du parc détenu par leur occupant est occupé par une personne âgée vivant seule. Cela représente à 27 500 logements potentiellement rapidement libérables, qui sont, pour 84 % d'entre eux, des maisons.

Nombre de logements potentiellement libérables dans le parc des propriétaires et poids dans le parc



NB : les données correspondantes sont en annexe.

L'avenir de ces logements en majorité des logements individuels peut prendre des formes très variées, notamment du fait de leur localisation géographique et urbaine. Une maison individuelle n'attirera pas le même profil d'acquéreur selon qu'elle se situe dans un marché tendu ou détendu, dans un centre-ville, centre-bourg, secteur rural, zone pavillonnaire ou zone littorale. Son état général, qui influera son prix, ne le mettra pas à la portée de tous les budgets. Enfin, au-delà des acquéreurs potentiels à la recherche de leur prochaine résidence, d'autres profils peuvent se montrer intéressés et qui feront évoluer le bien.

Bien que présentant une rentabilité limitée, le logement peut devenir un logement locatif. Cela peut notamment être le cas des logements collectifs. Mais dans certains cas, et la situation est plus épineuse (cf. plus bas § Logements de centre-bourg), des bailleurs peu scrupuleux peuvent se porter acquéreurs.

Enfin, la maison peut être acquise à des fins de transformation et de renouvellement urbain, par un constructeur, promoteur ou organisme Hlm.

Pour ce qui est des logements collectifs, la probabilité du bien de muter, d'être transformé est plus faible puisqu'il fait partie d'un ensemble.

La typologie des territoires présentée dans les pages 20 et 21 et développée en annexe peut aider à identifier le futur de ces logements.

Les secteurs au marché immobilier peu tendu (classes 1A, 1B et 1C, soit 3 000 logements environ)

On pourra distinguer plusieurs cas de figure en fonction du bien et de son insertion urbaine et territoriale.

• Les logements de centre-bourg

L'occupation future des logements libérés en centre-bourgs dépendra de nombreux facteurs, du type de logement et de la dynamique immobilière locale.

Si le bien est ancien, sans extérieur, notamment sans jardin, son attractivité pourra être limitée, avec un risque de vacance, voire même de captation par des propriétaires bailleurs peu scrupuleux. Cela peut être le cas dans des communes où vivent une population précaire importante et/ou des salariés saisonniers. Or ces territoires sont caractérisés, outre un marché peu tendu, par une part de logements occasionnels importante, qui sont fréquemment destinés à des travailleurs saisonniers agricoles.

Le risque d'une acquisition par des ménages à faibles ressources est la non-mise aux normes du bâti, de sa dégradation progressive et le développement de la précarité énergétique.

Les biens de meilleure qualité et disposant d'espaces extérieurs seront plus recherchés, si toutefois la commune présente une certaine attractivité.

Les bourgs constitués avec une offre de services et de commerces peuvent attirer d'autres personnes âgées qui y trouveront à portée de pieds, sans déplacement motorisé, les aménités de la vie quotidienne.

Acquéreurs potentiels : variés selon les qualités du logement et la tension immobilière locale.

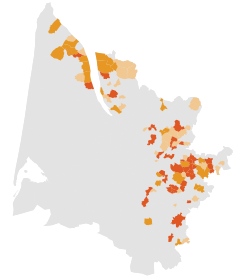
Points de vigilance : risque de vacance pour les biens de mauvaise qualité, de captation par marchands de sommeil, besoins de mise aux normes énergétiques.

• Les logements anciens des communes rurales

Les logements anciens des communes rurales risquent de trouver difficilement acquéreur, si on en juge par la part élevée de logements vacants dans certains territoires. Le niveau de prix probable pourra cependant intéresser des ménages aux ressources peu élevées cherchant à accéder, au risque de se trouver dans une situation précarisée du fait de l'éloignement des emplois et services, donc de coûts de transport élevés, et de coûts énergétiques importants auxquels ils n'auront pas toujours les moyens de remédier par des travaux de rénovation.

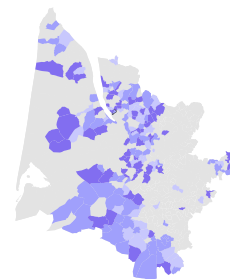
Acquéreurs potentiels : ménages précaires, propriétaires recherchant une résidence secondaire.

Points de vigilance : vacance possible, besoins de mise aux normes énergétiques, population plus ou moins fragile éloignée des services.



Les secteurs au marché intermédiaire, où la maison individuelle est surreprésentée (classes 2A, 2B et 2C, soit 10 800 logements environ)

Les logements libérés de ces secteurs périurbains, composés de grands pavillons d'occupation ancienne sont les terrains de chasse privilégiés des jeunes ménages souhaitant s'éloigner des centres urbains. Ce parc permet un renouvellement et un rajeunissement de la population résidente. Ces logements devraient peu muter dans leur forme, mais nécessitent vraisemblablement un rafraîchissement et une mise aux normes, notamment énergétique, s'ils n'ont pas déjà eu lieu. Souvent construits dans les années 1970 et 1980 (donc pour la plupart après le premier choc énergétique de 1974), les exigences d'isolation et de consommation énergétiques étaient largement inférieures à celles exigées depuis 2000.



Une nouvelle demande en services publics et équipements s'exprimera : écoles primaires, services de petite enfance pour les plus jeunes ménages, établissements secondaires et transports scolaires pour les plus âgés.

Une petite partie de ce parc pourra être mise en location par les nouveaux propriétaires, situation rencontrée notamment lorsque les enfants conservent le bien familial (cf. encadré page 25).

Acquéreurs potentiels : ménages familiaux.

Points de vigilance : besoins de mise aux normes énergétiques, besoins de services induits (petite enfance, scolaire et parascolaire...)

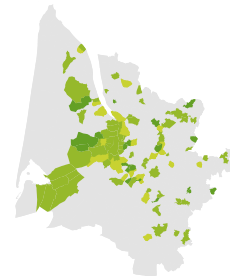
Les logements des secteurs tendus (classes 3A, 3B et 3C, soit 29 600 logements environ)

On pourra distinguer plusieurs cas de figure en fonction du bien et de son insertion urbaine et territoriale.

• Les maisons des tissus pavillonnaires

Comme dans la catégorie précédente, ces logements constitués de grands pavillons d'occupation ancienne sont captés par une population plus jeune, permettant un renouvellement et un rajeunissement de la population résidente. Ils devraient peu muter dans leur forme.

Du fait d'un marché aux prix élevés, ils capteront des ménages plus aisés, les primo-accédants en cours de constitution familiale ne pouvant accéder aux biens les plus chers. Les biens mieux placés, en meilleur état et plus grands pourront être acquis par des ménages aux meilleures ressources, souvent plus âgés. De ce fait, la pression sera moins sur les services de la petite enfance que sur les collèges et le parascolaire (sports, loisirs, culture).



Acquéreurs potentiels : ménages familiaux.

Points de vigilance : niveaux de prix et ségrégations sociales, besoins de services induits (scolaire et parascolaire...)

• Les tissus mixtes et centres urbains

Ce sont la forme urbaine et le règlement du PLU qui ouvriront le champ des possibilités. Un bien non contigu, dans un tissu mixte et dont l'assiette foncière permet des droits à construire importants pourra être capté par un constructeur. Un logement occupé par une personne seule pourra être acheté par un ménage familial ou aura la capacité de muter en une petite résidence de plusieurs petits logements. Dans les tissus constitués, avec une forme bâtie homogène (échoppes, maisons de ville), la probabilité de transformation sera plus limitée et le ménage sera vraisemblablement de type familial. Le nombre d'habitants à terme des biens libérés dépend donc de plusieurs facteurs et la composition des ménages pourra engendrer des besoins très divers en termes d'équipements et de services.

Acquéreurs potentiels : ménages familiaux, organismes constructeurs (promoteurs, organismes de logement social).

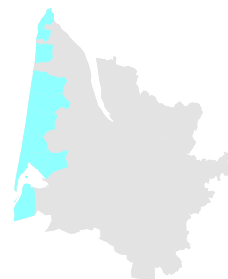
Points de vigilance : niveaux de prix, transformation du tissu urbain, augmentation locale de la population.

Les secteurs littoraux (classe 4, soit 5 800 logements environ)

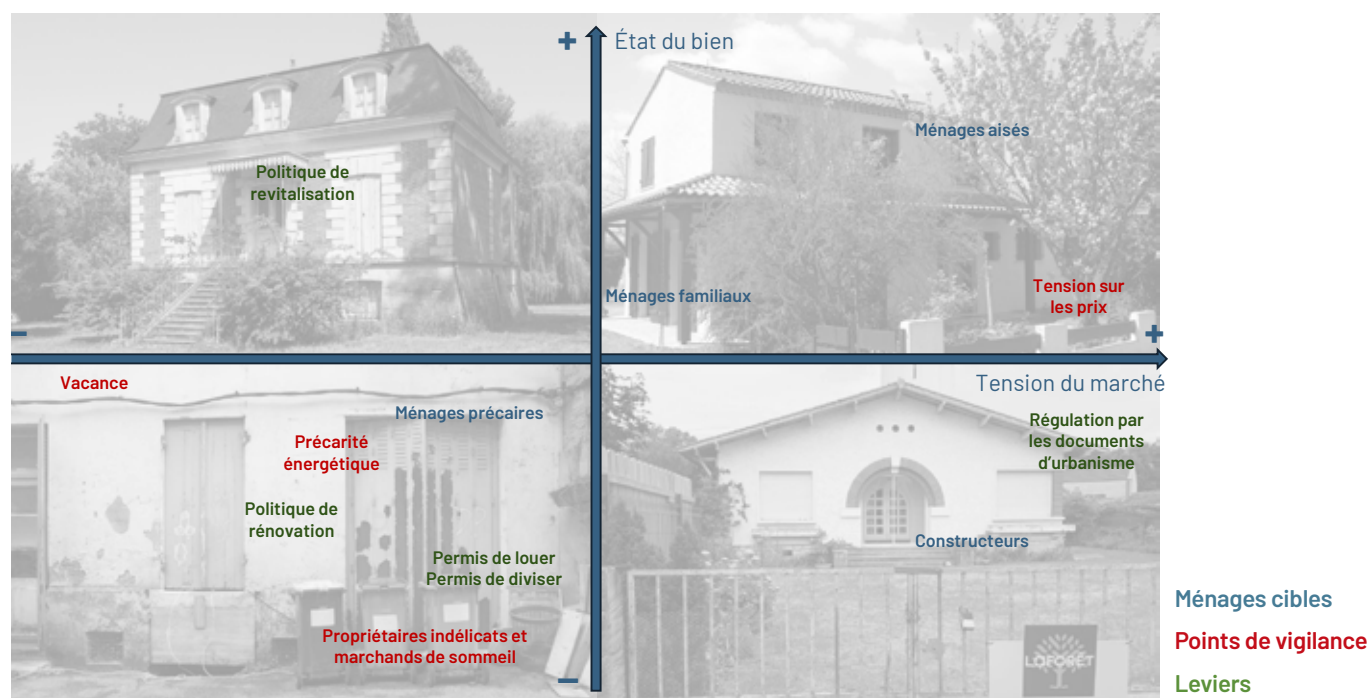
Compte-tenu de la démographie de ces territoires, du coût de l'immobilier, un logement d'un ménage âgé se libérant dans un secteur littoral risque de se voir occupé à nouveau par un ménage âgé. Celui-ci devrait cependant être un peu plus jeune et un peu plus grand, répondant à un processus d'émigration de jeunes ménages retraités. Mais le logement pourra également être capté pour un changement de statut (résidence secondaire, location touristique), voire, en fonction de sa situation urbaine et des documents d'urbanisme, être acquis par un promoteur (les prix de l'immobilier pénalisant les organismes de logement social).

Acquéreurs potentiels : ménages retraités, promoteurs.

Points de vigilance : niveaux de prix, transformation en résidence secondaire ou location touristique.



Récapitulatif des futurs possibles des logements libérés



Récapitulatif des futurs possibles des logements libérés par type de territoire

	Nombre de logements occupés par un ménage âgé propriétaire	Futurs possibles
1A	765	Libération dans cinq à dix ans, avec risques importants de vacance, rachat possible par des marchands de sommeil.
1B	1 400	Libération probablement rapide, avec risques de vacance ou de rachat par marchands de sommeil.
1C	855	Vacance potentielle.
2A	4 360	Libération dans cinq à dix ans, risque de vacance ou rachat par primo-accédants.
2B	4 175	Remise sur le marché, acquisition par tous types de ménages aux ressources moyennes.
2C	2 300	Remise sur le marché avec nécessité de travaux importants de rafraîchissement. Vacance possible.
3A	2 450	Remise sur le marché dans cinq à dix. De nombreux logements locatifs. Mutation possible, notamment des maisons.
3B	21 985	Remise sur le marché, en particulier locatif. Acquisition possible par ménages à ressources moyennes à élevées. Mutation possible.
3C	5 180	Remise sur le marché. Ménages familiaux ou mutation possible (projet immobilier).
4	5 825	Remise sur le marché et acquisition par ménage âgé et/ou aisé. Transformation en résidence secondaire ou en location touristique.

Conclusion

Et après ?

Cette étude porte sur les ménages dont les personnes de référence ont au moins 80 ans en 2021 (pour des raisons liées aux données mobilisables). Depuis, certains ont déjà quitté leur logement : déménagement, entrée en structure d'hébergement, décès. Mais la classe d'âge retenue s'est renouvelée avec les personnes nées entre 1941 et 1945. Elle sera suivie par des volumes importants de baby-boomers qui vont, à partir de cette année, atteindre leur quatre-vingtième anniversaire. Le processus va donc non seulement perdurer, mais s'amplifier, compte tenu du niveau élevé des naissances de 1946 à 1975.

Une réponse aux besoins en logements ?

Aujourd'hui, le nombre de logements remis annuellement sur le marché immobilier par départ de ses occupants âgés représente de l'ordre de 5 000 logements par an. Ceci n'est pas négligeable, mais cela représente moins de la moitié des logements construits dans le département (10 à 12 000 par an). Mais c'est surtout très peu au regard des près de 100 000 emménagements qui ont lieu chaque année en Gironde. Cela ne peut donc être qu'une réponse très partielle aux besoins en logements.

Un champ des possibles diversifié et des points de vigilance

L'avenir de ces logements sera vraisemblablement très diversifié. Cela dépendra beaucoup de leurs caractéristiques, mais surtout de la dynamique immobilière du territoire dans lequel ils se situent.

Aussi des points de vigilance sont nécessaires, variables selon les situations urbaines et les dynamiques territoriales :

- dans les territoires qui présentent un marché de l'immobilier peu tendu et une forte vacance, cette dernière peut croître, avec le développement d'un parc en déshérence ;
 - si dans ces territoires s'expriment des besoins de la part de travailleurs saisonniers et/ou de ménages très précaires, comme cela peut s'observer notamment le long de la vallée de la Dordogne, ce parc, en particulier celui présent dans les centres-bourgs, peut être capté par des marchands de sommeil ;
 - un parc ancien et financièrement accessible, car peu valorisé, pourra attirer des ménages à faibles ressources. Si cela peut contribuer à revitaliser une commune en rajeunissant sa population, il convient de veiller à la remise aux normes énergétiques de ces logements, afin d'éviter le développement de la précarité énergétique ;
- dans les secteurs touristiques littoraux, la transformation possible des logements des ménages âgés en résidence secondaire, en meublé touristique contribue à l'évincement d'une population résidente, en particulier des actifs du secteur des services à la personne, nécessaires à l'économie locale et pourtant en difficulté d'accès au logement localement ;
- dans les tissus urbains centraux et péri-centraux, la probabilité de mutation du bien (transformation, démolition, reconstruction...) est élevée. Cette restructuration potentielle du tissu urbain nécessite d'être anticipée, voire accompagnée, en particulier par les outils de l'urbanisme.

De manière générale, sauf dans les cas de vacance durable, cette libération des logements occupés par des ménages âgés s'accompagnera d'un rajeunissement et d'une augmentation du nombre d'habitants. Ceci risque d'entraîner de nouvelles demandes de services publics, de nouveaux besoins, que les collectivités ont tout intérêt à anticiper.

Annexes

Annexe 1 : détail de l'analyse statistique

Trois analyses et une synthèse

Afin de mieux apprécier les multiples possibilités d'évolution des logements après leur libération, l'agence a étudié trois phénomènes pour les synthétiser :

- une analyse du parc de logements (quel que soit l'âge de la personne de référence), afin de mesurer l'environnement du logement libéré ;
- une analyse des dynamiques immobilières ;
- une analyse des ménages âgés, pour apprécier la catégorie de ménages concernés.

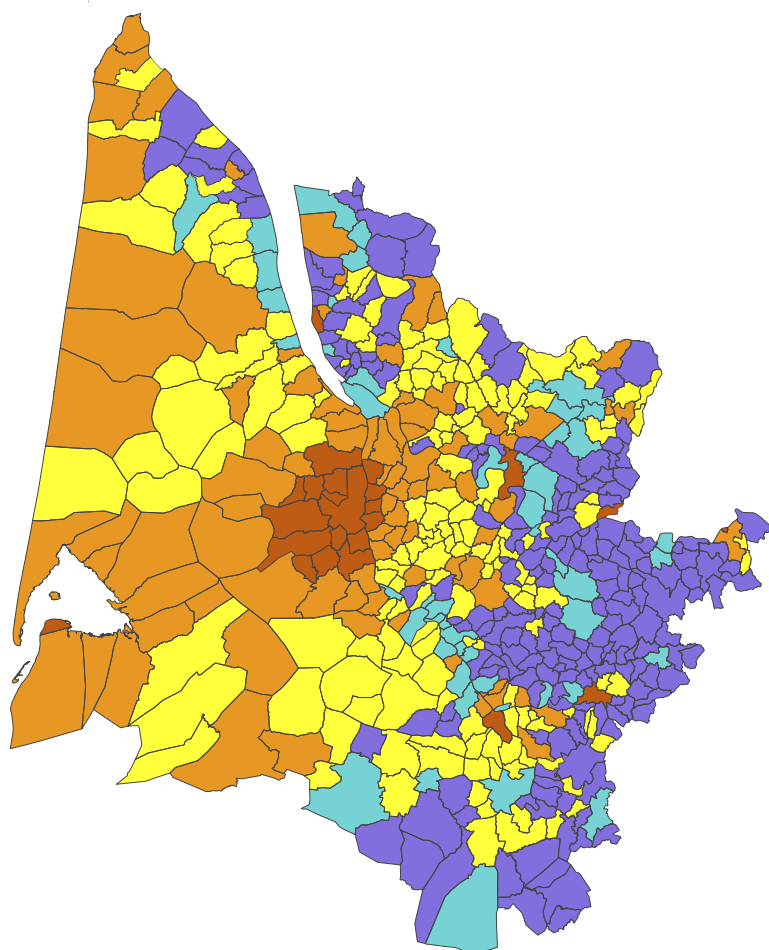
La synthèse de ces cartes donne à voir des dynamiques différenciées qui permettent d'entrevoir des futurs très différents des résidences principales qui vont se libérer.

Première analyse : la typologie du parc de logements

Cette analyse prend en compte l'ensemble des résidences principales et croise les variables suivantes :

- statut d'occupation (propriétaire, locataires du parc privé, locataires du parc social) ;
- âge du parc ;
- type de construction (bâtiment isolé, jumelé ou groupé, collectif) ;
- type de logement (maison, appartement) ;
- mode de combustible.

Une analyse statistique permet d'identifier cinq grandes classes de communes dans lesquelles le parc présente les mêmes sur- et sous-représentations.



Les surreprésentations observées

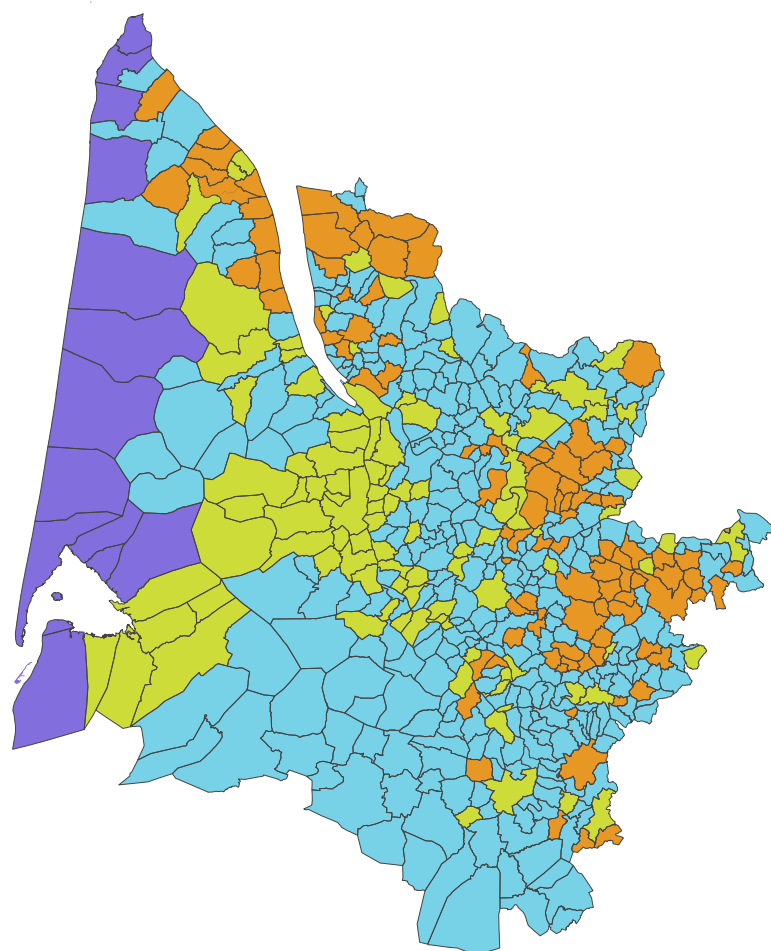
- Un parc diversifié en forme et statut, de développement récent.
- Un parc ancien de logements groupés (maisons jumelées, maisons mitoyennes de bourg).
- Un parc locatif et collectif important.
- Des maisons individuelles d'avant-guerre.
- Des grands pavillons occupés par leurs propriétaires.

Deuxième analyse : la typologie des dynamiques immobilières

Cette analyse prend en compte l'ensemble des logements (et non seulement les logements des ménages âgés) et croise les variables suivantes :

- catégorie de logement (résidences principales, logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels);
- part des maisons individuelles dans les ventes immobilières (source DVF);
- dynamique du marché immobilier (nombre de transactions rapporté au parc de logements sources DVF et Insee);
- évolution du prix médian de l'immobilier entre 2021 et 2023 (source DVF).

L'analyse statistique permet d'identifier quatre classes de dynamiques immobilières. Celles-ci seront essentielles pour envisager l'avenir des logements des ménages âgés, car ce sont elles qui détermineront leur capacité à être réoccupés, rachetés, transformés.



Les surreprésentations observées

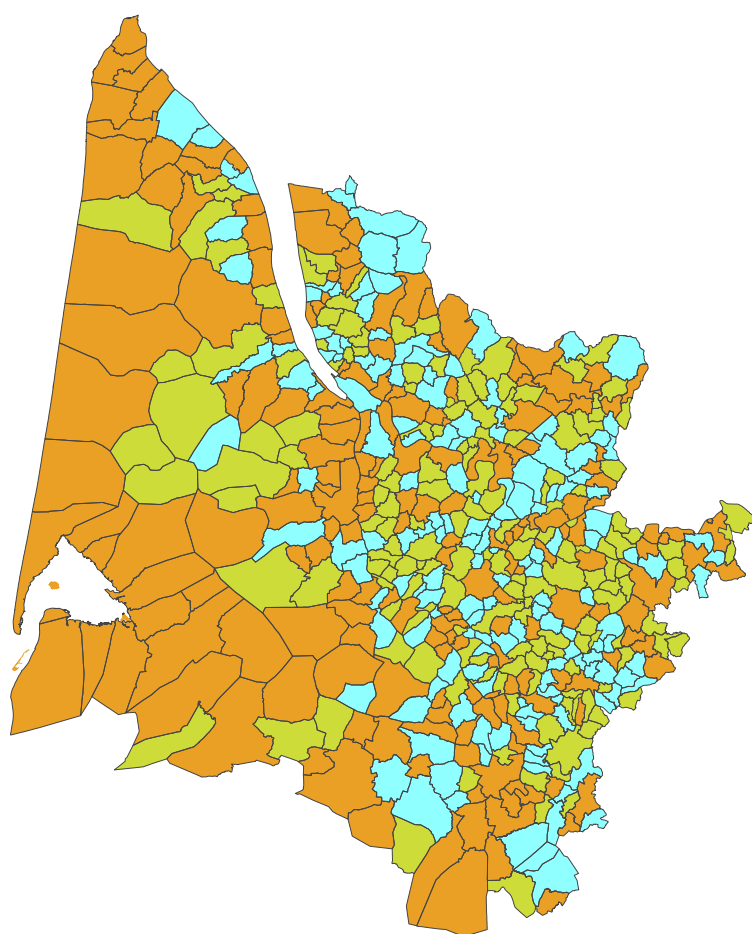
- Logements occasionnels, logements vacants, prix immobiliers peu élevés.
- Un marché de maisons individuelles.
- Un marché dynamique et aux niveaux élevés.
- Des résidences principales et des prix de l'immobilier élevés.

Troisième analyse : la typologie des ménages âgés

Cette analyse ne prend en compte que les ménages âgés et croise les variables suivantes :

- ancienneté d'occupation du logement actuel ;
- composition familiale (en couple, veuf, divorcé, célibataire) ;
- nombre de personnes du ménage.

L'analyse statistique permet d'identifier trois classes de communes au regard de leurs caractéristiques de ménages âgés.



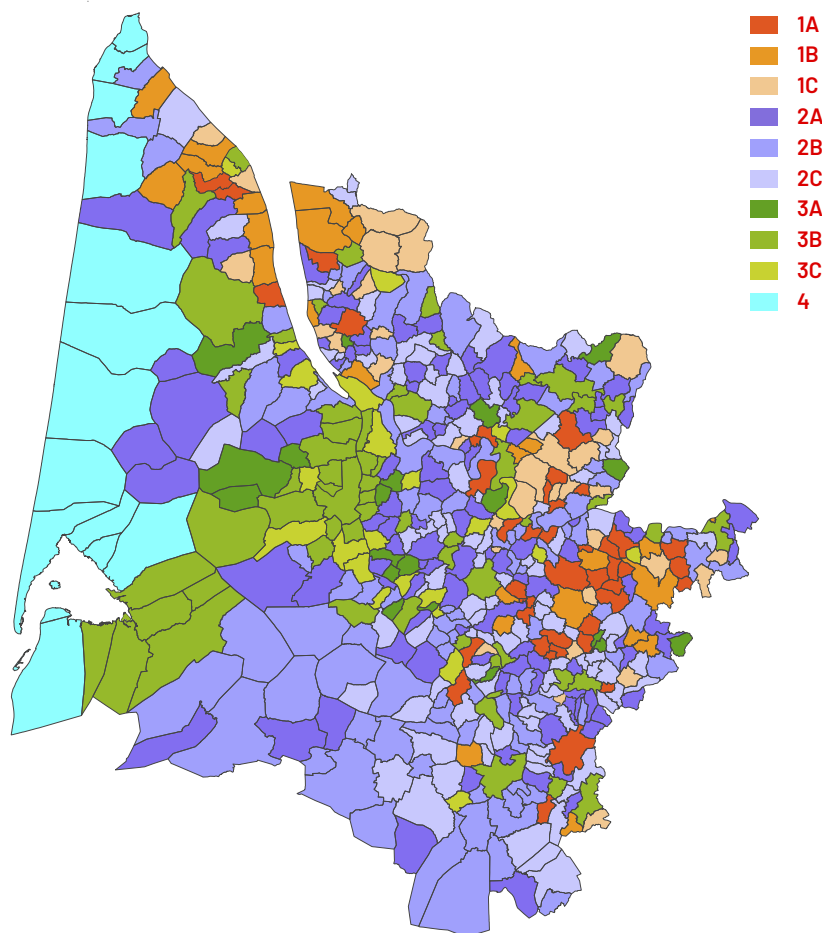
Les surreprésentations observées

- De ménages d'une seule personne, veuve ou divorcée, présentant une mobilité résidentielle récente.
- Des personnes veuves, avec une ancienneté d'occupation de plus de 40 ans.
- Des couples avec une occupation d'au moins 30 ans.

L'élaboration de la carte de synthèse

Compte-tenu du nombre de possibilités, seules les cartes sur les ménages âgés et la dynamique du parc ont été fusionnées. Les éléments sur les caractéristiques du parc viennent en illustration de chaque classe déterminée.

Dix classes ressortent ainsi, chaque commune girondine étant caractérisée par sa population de ménages âgés et ses dynamiques immobilières.



Typologie des territoires girondins, détail des classes

Répartition des résidences principales (ensemble des ménages) selon leur statut d'occupation

	Logements locatifs sociaux	Logements locatifs privés	Propriétés occupées	Autres statuts
1A	1 %	20 %	74 %	5 %
1B	7 %	30 %	57 %	6 %
1C	2 %	18 %	75 %	5 %
2A	6 %	14 %	77 %	3 %
2B	5 %	18	73 %	3 %
2C	1 %	16 %	79 %	3 %
3A	13 %	17 %	68 %	2 %
3B	16 %	33 %	44 %	7 %
3C	15 %	24 %	52 %	8 %
4	8 %	21 %	67 %	5 %
Moyenne	13 %	26 %	55 %	6 %

Nombre de résidences principales occupées par un ménage âgé selon le statut d'occupation

	Logements locatifs sociaux	Logements locatifs privés	Propriétés occupées	Autres statuts
1A	0	65	765	30
1B	85	385	1 400	90
1C	15	65	855	50
2A	155	415	4 360	165
2B	215	815	4 175	250
2C	15	215	2 300	140
3A	120	230	2 450	50
3B	3 920	5 345	21 985	1 030
3C	545	665	5 180	200
4	270	1 225	5 825	200
Total	5 350	9 425	49 290	2 210

Annexe 2 : récapitulatif par intercommunalité

Nombre de ménages âgés selon leur statut d'occupation

	Logements locatifs sociaux		Logements locatifs privés		Propriétés occupées		Total (y compris autres statuts)	
	Ménages âgés	dont ménages âgés de 1 pers.	Ménages âgés	dont ménages âgés de 1 pers.	Ménages âgés	dont ménages âgés de 1 pers.	Ménages âgés	dont ménages âgés de 1 pers.
Bordeaux Métropole	3 870	2 920	4 305	3 445	21 585	12 615	30 600	19 700
CA Bassin d'Arcachon Sud	195	155	815	625	3 790	2 145	4 905	3 010
CA du Bassin d'Arcachon Nord	135	105	520	385	3 115	1 755	3 880	2 325
CA du Libournais	260	205	680	515	2 985	1 655	4 070	2 490
CC Castillon/Pujols	45	40	145	110	730	400	970	580
CC Convergence Garonne	35	25	155	115	975	520	1 220	700
CC de Blaye	25	15	135	95	715	390	910	525
CC de l'Estuaire	10	5	100	60	570	325	735	435
CC de Montesquieu	50	45	150	115	1 010	495	1 305	740
CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	40	40	55	35	645	320	765	410
CC du Bazadais	50	40	215	175	665	335	970	585
CC du Créonnais	20	15	85	65	425	235	550	325
CC du Fronsadais	10	5	65	45	495	250	600	335
CC du Grand Cubzaguais	50	40	130	90	885	485	1 105	650
CC du Grand Saint-Émilionnais	10	5	65	40	540	290	645	365
CC du Pays Foyen	75	60	170	130	680	350	950	560
CC du Réolais en Sud Gironde	30	30	190	140	910	470	1 185	675
CC du Sud Gironde	125	105	340	265	1 250	695	1 795	1 120
CC du Val de l'Eyre	45	35	80	65	485	250	635	370
CC Jalle-Eau-Bourde	65	50	195	160	855	395	1 125	610
CC Latitude Nord Gironde	25	20	70	45	460	245	610	360
CC Les Coteaux Bordelais	30	25	80	70	635	305	760	410
CC Les Rives de la Laurence	30	25	75	50	765	360	905	465
CC Médoc Atlantique	30	25	190	145	1 290	690	1 590	915
CC Médoc Cœur de Presqu'île	65	55	175	135	1 100	600	1 395	830
CC Médoc Estuaire	10	5	95	75	665	345	785	440
CC Médullienne	15	15	60	35	455	230	550	285
CC rurales de l'Entre-Deux-Mers	10	10	105	85	610	315	755	435
Gironde	5 350	4 120	9 425	7 315	49 290	27 465	66 280	40 655

Chef de projet : Stella Manning / Sous la direction de : Caroline De Vellis /
Avec la contribution de Christophe Bergouignan, démographe /
Cartographie : Christine Dubart / Photographies : Hélène Dumora, Stella Manning, Catherine Le Calvé /