

PRÉFÉRENCES EN MATIÈRE DE LOCALISATION RÉSIDENTIELLE DES PERSONNES ÂGÉES DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

**Guillaume Marois*, Sébastien Lord* et
Catherine Morency****

*École d'urbanisme et d'architecture de paysage, Université de
Montréal

** École Polytechnique de Montréal

84e du Congrès de l'Acfas

Colloque 465 - Démographie et main-d'œuvre : regards passés et
enjeux futurs

Université du Québec à Montréal, 10 mai 2016

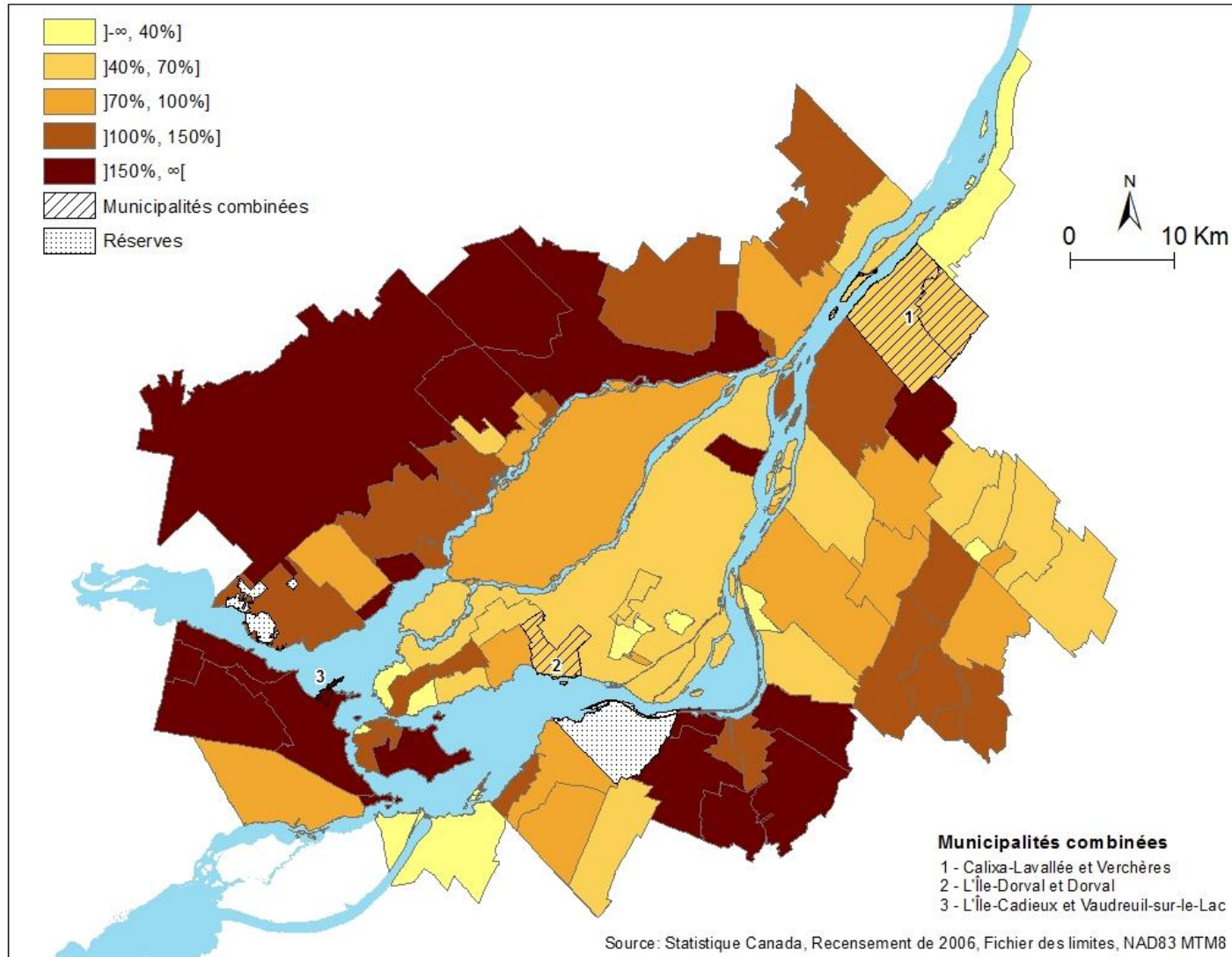
Contexte

- Augmentation de la mobilité résidentielle à la retraite
- Forte augmentation des 65 ans et plus
- Vieillissement spatialement inégal
- Une grande partie du parc immobilier est construit selon les besoins des familles de la classe moyenne
 - Banlieue pavillonnaire
 - Dépendance à la voiture
 - Faible accessibilité aux services
 - Horaire et trajets des transports en commun conçus pour les travailleurs

Objectifs

- Analyser les préférences résidentielles des 65-74 ans dans la région métropolitaine de Montréal
 - Mesurer l'influence des caractéristiques des logements et du quartier sur les choix résidentiels
 - Vérifier comment l'impact de ces caractéristiques varie selon le statut socioéconomique
- Implications pour les politiques publiques

Taux de croissance projetée de la population âgée de 65 ans et plus selon la municipalité, Communauté métropolitaine de Montréal, 2011-2031



Cadre théorique

Perspective du cycle de vie (Rossi 1955, ...)

Changement de cycle → Nouveaux besoins → Insatisfaction de la résidence → Déménagement

- Départ des enfants
- Décès d'un conjoint

Caradec (2010)

- Mobilité choisie
 - Milieu de vie plus approprié
 - Accessibilité aux services
 - Logements plus adaptés aux besoins
- Mobilité contrainte
 - Détérioration de la santé
 - Détérioration du revenu suite à la retraite ou au décès d'un conjoint

Pope and Kang (2010)

- Mobilité proactive
- Mobilité réactive

Modèle logit mixte

La probabilité P de choisir la résidence l parmi un ensemble de j alternatives possibles se définit:

$$P_l = \frac{e^{U_l}}{\sum_j e^{U_j}} \quad U_l = \beta X_l + \mu Z_l + \varepsilon_l$$

Où

U_l = Utilité de la résidence l ;

X_l et Z_l = Vecteur de caractéristiques de la résidence;

β = Vecteur de paramètres fixes;

μ = Vecteur de paramètres aléatoires de moyenne 0;

Maximum simulé de vraisemblance: 100 simulations

Modèle logit mixte

Pour chaque ménage sélectionné à partir de l'ENM 2011:

1 modalité choisie

Résidences des ménages ayant effectué un déménagement au cours des 5 dernières années dont le principal soutien a entre 65-74 ans

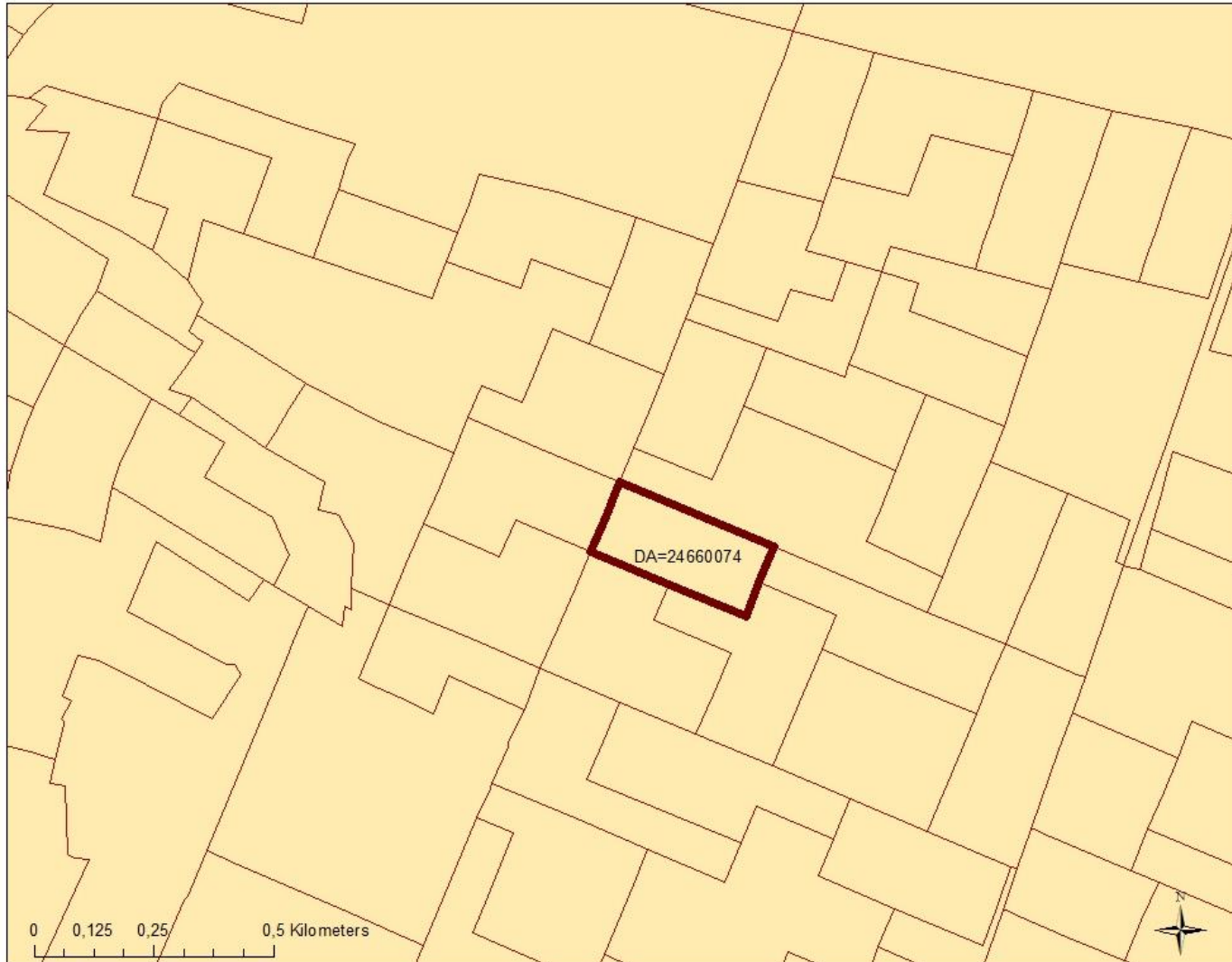
29 alternatives possibles

Sélectionnées aléatoirement parmi l'ensemble des résidences qui ont été sur le marché au cours des 5 dernières années

Variables explicatives:

- Caractéristiques du logement (ENM 2011)
- Caractéristiques du quartier (ENM 2011, Enquête O-D 2013, Systèmes d'information géographique)
- Contraintes budgétaires: Revenu mensuel – Coûts mensuel d'habitation (ENM 2011)
- Position géographique: déménagement local ou non (ENM 2011)
- Croisement avec caractéristiques du ménage (ENM 2011)

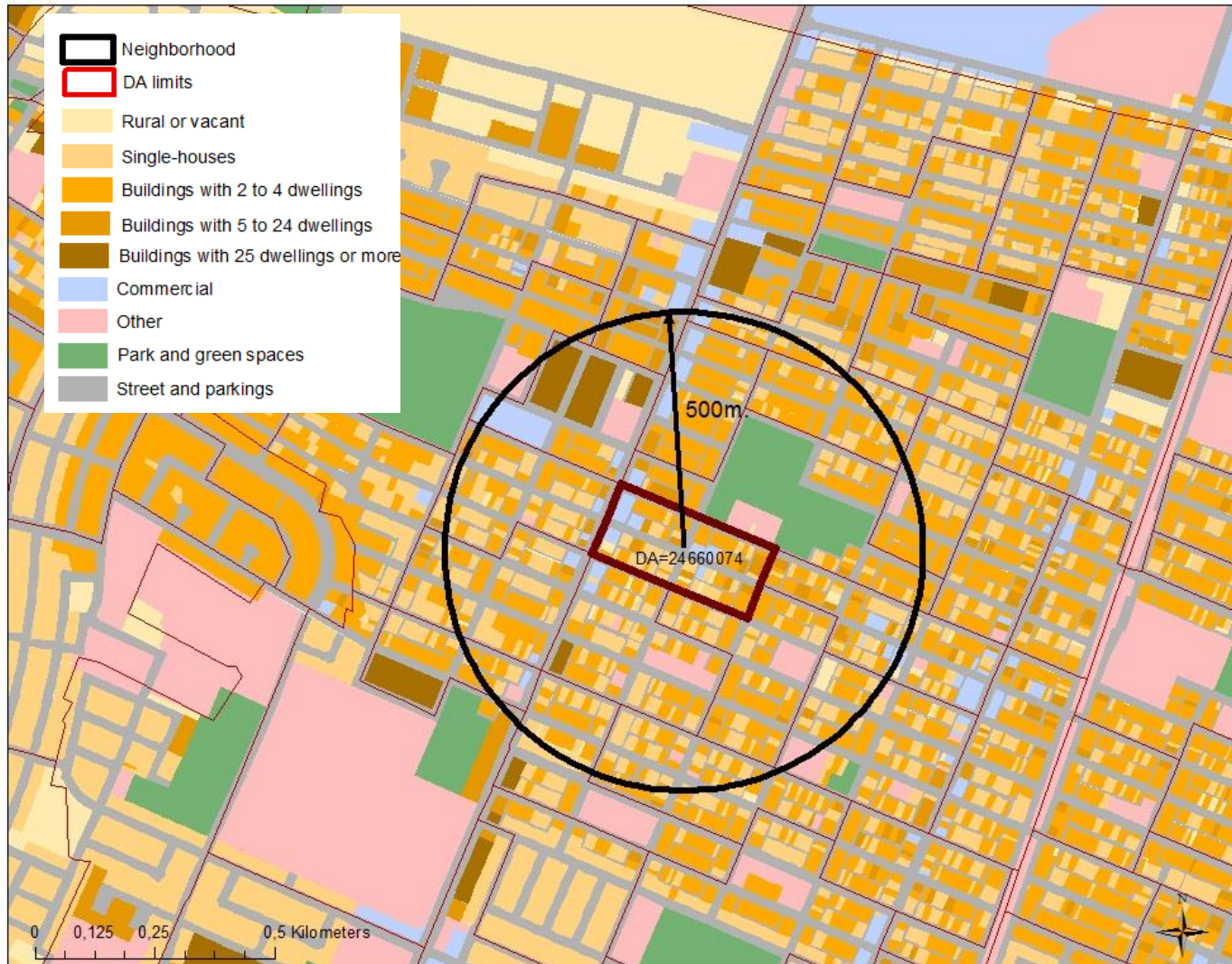
Caractéristiques des quartiers à partir de SIG



Caractéristiques des quartiers à partir de SIG



Caractéristiques des quartiers à partir de SIG



Enquêtes O-D 2013

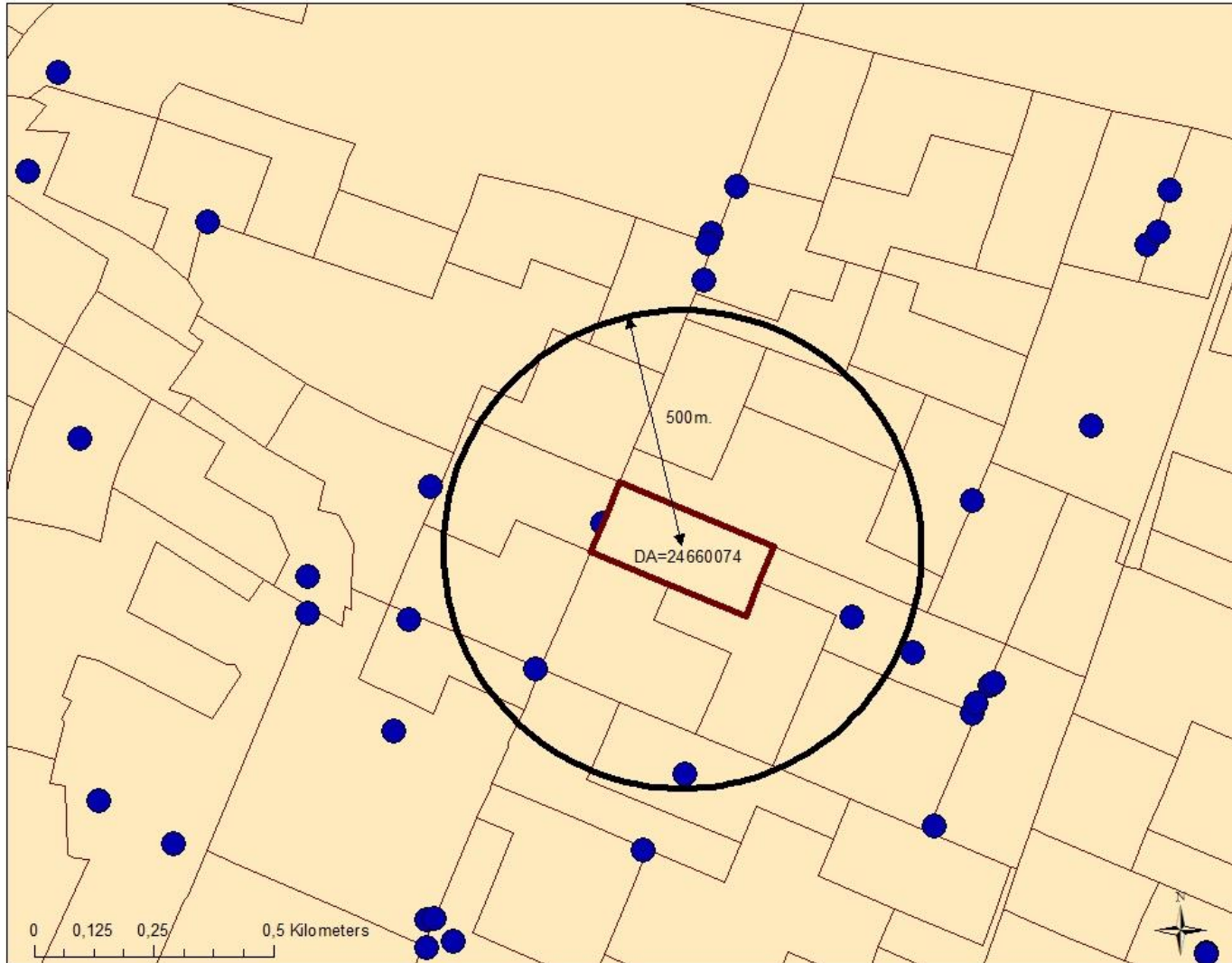
- 410 800 déplacements
- 188 700 personnes
- 78 800 ménages

Indice d'attractivité

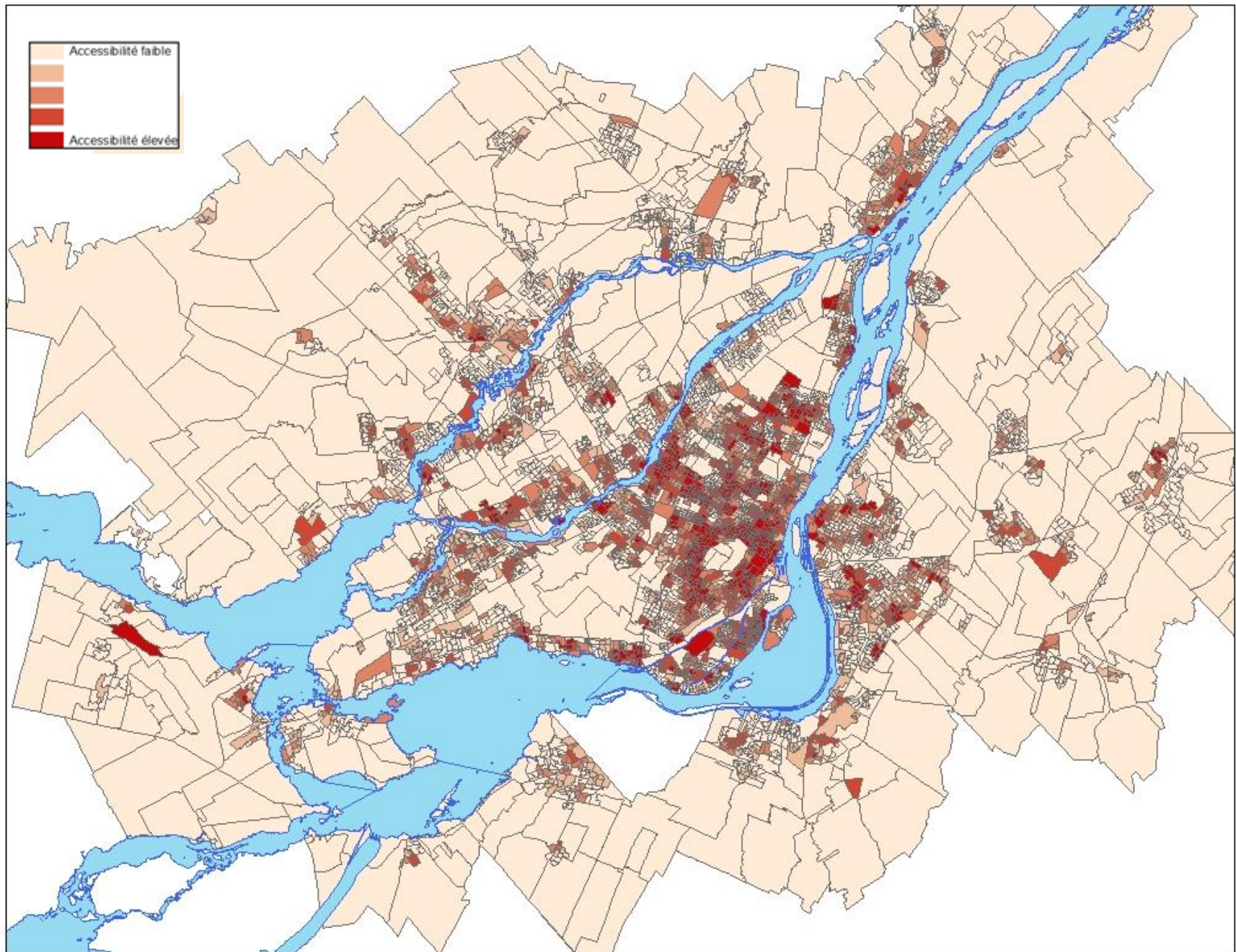
Nombre pondéré de destinations de déplacements effectués par les 65 ans et plus dans un rayon de 500 mètres du point central de l'AD

- Santé
- Loisir
- Magasinage

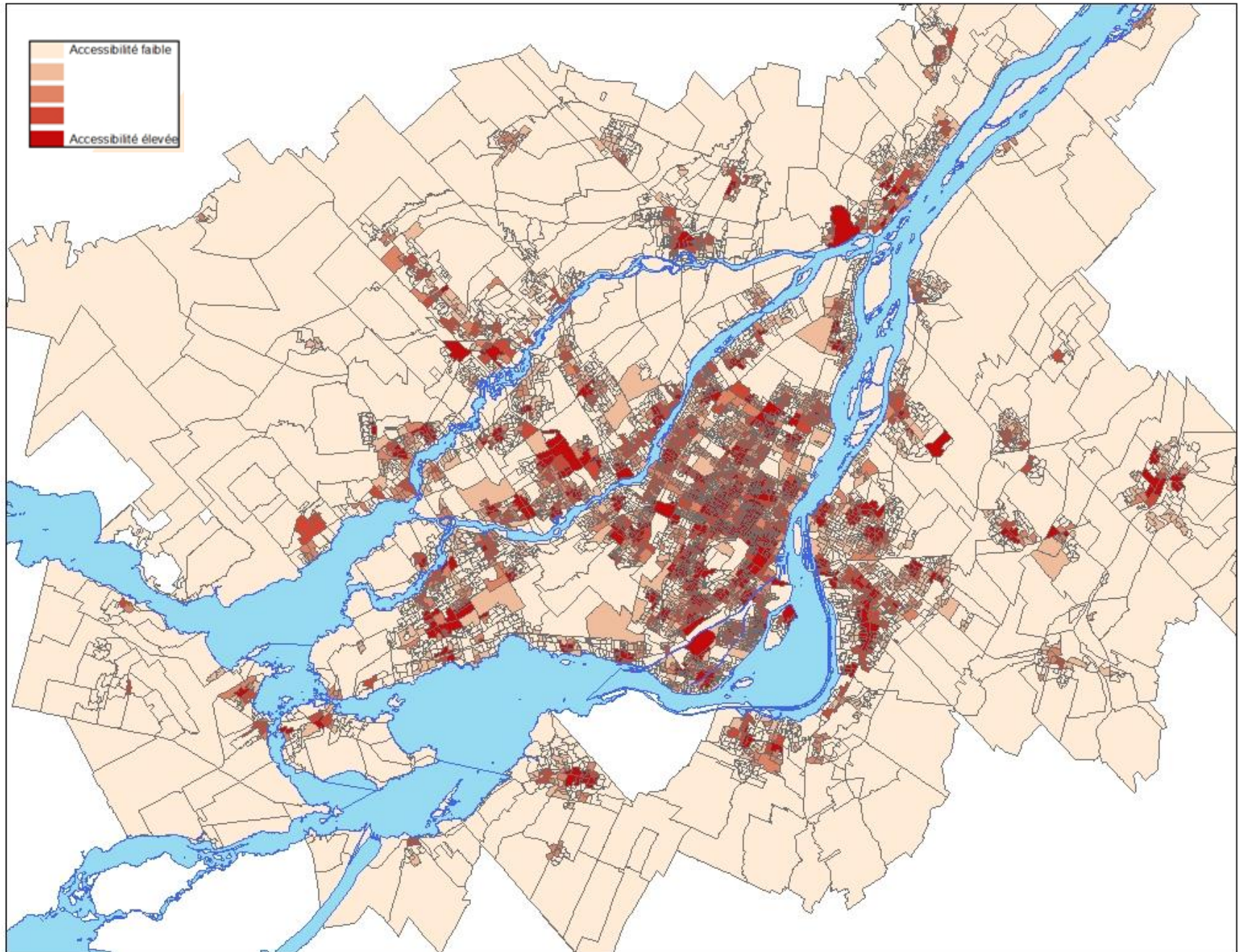
Localisation des destinations de déplacements à partir de l'enquête O-D 2013



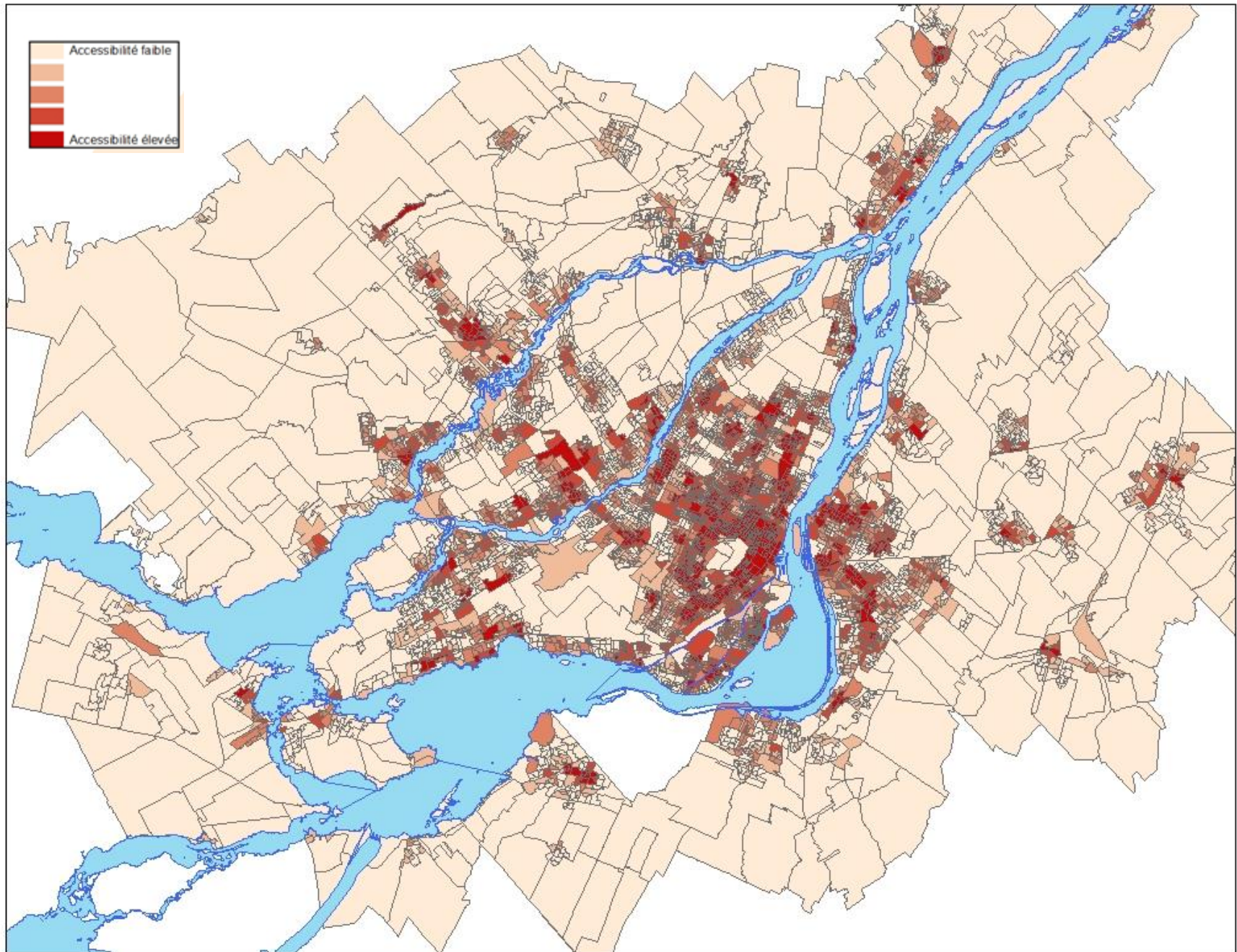
Accessibilité aux services de santé



Accessibilité aux services de magasinage



Accessibilité aux services de loisir



		Modèle 1 : Caractéristiques du logement		Modèle 2 : Caractéristiques du quartier		Model 3: Combinés	
Variables		Paramètres (moyenne)	Composante d'erreur	Paramètres (moyenne)	Composante d'erreur	Paramètres (moyenne)	Composante d'erreur
Logement	Duplex ou petit bâtiment (proprio)	0,033	-0,067			-0,413	-1,379 ***
	Duplex ou petit bâtiment (condo)	0,271 **	0,079			0,360 ***	-0,075
	Duplex ou petit bâtiment (locataire)	-0,252 ***	-0,043			-0,143 **	0,069
	Tours (condo)	0,799 **	-1,143 **			1,390 ***	-0,086
	Tours (locataire)	0,750 ***	0,401			1,029 ***	0,014
	Bâtiment récent	0,212 ***	-0,208			0,163 **	-0,244
	1 à 2 pièces	-0,537 *	-0,538			-0,360 ***	-0,031
	*Couple	-1,497 **	0,254			-1,362 **	0,138
	5 à 6 pièces	-0,403 ***	0,033			-0,389 ***	-0,264
	*Couple	0,996 ***	-0,057			0,989 ***	-0,216
	7 pièces ou plus	-1,136 ***	0,273			-1,215 ***	0,849 ***
	*Couple	1,547 ***	0,509			1,547 ***	-0,314
Besoin de réparation	-0,672 **	0,296			-0,648 **	-0,064	
Quartier	Différence (en valeur absolue) entre le revenu du ménage et le revenu moyen du quartier			-1,10E-05 ***	1,42E-05 ***	-9,59E-06 ***	-1,10E-05 ***
	Proportion de parcs et espaces verts			1,052 ***	0,064	0,927 ***	-0,026
	Services de magasinage			-9,60E-05	-7,50E-04 ***	-5,10E-05	4,40E-04 **
	Services de loisir			-4,23E-04	-7,56E-04 *	-5,33E-04	6,02E-04
	Services de santé			-1,19E-03	-4,50E-05	-1,55E-03	-1,12E-04
	Rural/Vacant			0,059	0,046	-0,102 *	-0,190
	Bâtiments de 2 à 4 unités			-0,642 **	-0,037	0,489 ***	0,012
	Bâtiments de 5 à 24 unités			-0,698 ***	-0,121	-0,601 ***	0,056
Bâtiments de 25 unités ou plus			-0,190	-0,551	-0,550 ***	0,029	
Même MRC							
*Île de Montréal							
Contrainte budgétaire	1,23E-03 ***	1,02E-03 ***	9,85E-04 ***	-9,06E-04 ***	1,11E-03 ***	-9,24E-04 ***	

*p<0,05; **p<0,01; ***p<0,0001

Variables		1 ^{er} quintile	2 ^e , 3 ^e et 4 ^e	5 ^e quintile
		Paramètres	Paramètres	Paramètres
Logement	Duplex ou petit bâtiment (proprio)	-2,744	-0,263	0,008
	Duplex ou petit bâtiment (condo)	-0,541	0,420 ***	0,614 ***
	Duplex ou petit bâtiment (locataire)	0,259	-0,012	-0,835 **
	Tours (condo)	-0,481	1,018 ***	2,194 ***
	Tours (locataire)	1,498 ***	1,023 ***	0,974 ***
	Bâtiment récent	-0,206	0,210 **	0,151
	1 à 2 pièces	-0,158	-0,691 ***	-1,033
	*Couple	-0,296	-1,191 *	-1,295
	5 à 6 pièces	-1,676 ***	-0,340 **	0,594 ***
	*Couple	1,086 *	0,626 ***	0,372 *
	7 pièces ou plus	-3,273 ***	-1,453 ***	0,721 **
	*Couple	1,802	0,798 **	0,352
	Besoin de réparation	-0,614 ***	-0,737 **	-0,529 ***
	Quartier	Différence (en valeur absolue) entre le revenu du ménage et le revenu moyen du quartier	-2,94E-07	3,35E-07
Proportion de parcs et espaces verts		0,118	0,923 **	0,510
Services de magasinage		-1,52E-04	-3,81E-06	1,68E-04
Services de loisir		3,29E-04	-9,68E-04	-7,19E-04
Services de santé		-2,69E-03	-1,53E-03	-5,72E-04
Rural/Vacant		0,052	-0,068	-0,324 **
Bâtiments de 2 à 4 unités		-0,293 **	-0,454 ***	-0,240 *
Bâtiments de 5 à 24 unités		-0,455	-0,606 **	-0,815
Bâtiments de 25 unités ou plus		-0,889 ***	-0,435 ***	-0,400
Même MRC	5,784 ***	4,289 ***	3,999 ***	
*Île de Montréal	-1,841 **	2,128 ***	1,697 ***	
Contrainte budgétaire	3,21E-03 ***	1,22E-03 ***	3,91E-04 ***	

*p<0,05; **p<0,01; ***p<0,0001

Constats et réflexions

- Résidence idéale: tour d'habitation dans un secteur à faible densité
 - Arbitrage entre le type de logement préféré et le type d'environnement
- Inadéquation entre les préférences résidentielles des personnes âgées et les nouvelles mises en marché
 - Forte demande pour le locatif
 - Seulement 10% des nouvelles constructions
- La proximité des services n'est pas recherchée
 - Contre-intuitif, mais soutenue par d'autres observations empiriques
 - Dépendance à la voiture
- Très fort attachement territorial
 - Pas de retour à Montréal
 - Adaptation des localités pour répondre aux besoins changeant de la population
- Isolement résidentiel des personnes âgées aisées?

Merci