

Conseil  
d'orientation  
des retraites

# Les retraités et leur logement

---

Colloque organisé par le Conseil d'orientation des retraites  
le 18 novembre 2013

Conseil d'orientation des retraites  
113, rue de Grenelle  
75007 Paris  
[www.cor-retraites.fr](http://www.cor-retraites.fr)

«En application de la loi du 11 mars 1957 (art. 41) et du code de la propriété intellectuelle du 1<sup>er</sup> juillet 1992. Toute reproduction partielle ou totale à usage collectif de la présente publication est strictement interdite sans autorisation expresse de l'éditeur. Il est rappelé à cet égard que l'usage abusif et collectif de la photocopie met en danger l'équilibre économique des circuits du livre.»

© Direction de l'information légale et administrative, Paris 2014  
ISBN : 978-2-11-009692-0

# Sommaire

<b>Ouverture des travaux</b> .....	5
Raphaël Hadas-Lebel Président du Conseil d'orientation des retraites	
<b>Données de cadrage</b> .....	7
<b>Les conditions de logement des retraités</b> .....	9
Jérôme Accardo Chef du département Prix – Ressources – Conditions de vie, INSEE	
<b>Les comportements des retraités en matière de logement</b> .....	23
<b>Changer de logement : la mobilité résidentielle des retraités</b> .....	25
Catherine Bonvalet Directrice de recherche, INED	
<b>Viellir à domicile : l'adaptation du logement</b> .....	37
Sylvie Renaut Socio-économiste, Unité de recherche sur le vieillissement, CNAV	
<b>Cohabiter avec un jeune : le logement intergénérationnel</b> .....	45
Ingrid Fourny Géographe-consultante, CRESGE, Université catholique de Lille	
<b>Débat avec la salle</b> .....	51
<b>Les choix patrimoniaux des retraités en matière de logement</b> .....	59
<b>Le logement au cœur de l'accumulation patrimoniale des retraités</b> .....	61
Anne Laferrère Chercheur, CREST	

<b>Le patrimoine immobilier comme soutien financier : expériences étrangères</b> .....	69
Jim Ogg Chercheur, Unité de recherche sur le vieillissement, CNAV	
<b>Le témoignage d'un acteur impliqué dans le logement des retraités</b> .....	79
<b>La Caisse des Dépôts, à la fois bailleur social, investisseur dans le logement et gestionnaire de régimes de retraite</b> .....	81
Anne-Sophie Grave Directrice des retraites et de la solidarité, Caisse des Dépôts	
<b>Débat avec la salle</b> .....	91
<b>Synthèse et conclusions</b> .....	95
Raphaël Hadas-Lebel Président du Conseil d'orientation des retraites	
<b>Synthèse du colloque</b> .....	99
<b>Dossier du participant</b> .....	119
<b>Introduction</b> .....	121
Fiche 1 <b>Le logement des retraités : quelques éléments statistiques</b> .....	123
Fiche 2 <b>La mobilité résidentielle des ménages âgés</b> .....	137
Fiche 3 <b>Le logement intergénérationnel</b> .....	155
<b>Biographie des intervenants</b> .....	161

# Ouverture des travaux

**Raphaël Hadas-Lebel**

Président du Conseil d'orientation des retraites

Mesdames, messieurs, je suis heureux, en tant que président du Conseil d'orientation des retraites, de vous souhaiter la bienvenue à ce nouveau colloque du COR. L'année dernière, nous n'avions pas tenu de colloque parce que l'année avait été chargée et que le COR avait rendu deux rapports importants sur l'état des lieux et les perspectives financières du système de retraite français, préalables aux travaux préparatoires du gouvernement à la réforme des retraites.

Cette année, nous avons choisi un sujet qui est au croisement de deux grandes préoccupations des Français : la retraite et le logement. Nous avons donc décidé de consacrer le colloque de cette année aux retraités et à leur logement. Ce thème entre totalement dans les missions qui sont assignées au COR. Le COR réalise un travail important de projection, de diagnostic et de proposition – ce qu'il a fait fin 2012 et début 2013 dans le cadre de ses onzième et douzième rapports –, mais il a également, parmi ses missions, le suivi de la situation des retraités, en particulier de leur niveau de vie. Or le logement est un aspect essentiel des conditions de vie des retraités, pour trois raisons : c'est une composante majeure de leur patrimoine, un élément important de leur niveau de vie et, enfin, un poste majeur de leur consommation. Il nous a donc paru intéressant d'aborder, dans leur ensemble, les questions relatives au logement des retraités, en examinant notamment les conditions de logement des retraités, leur mobilité résidentielle, leurs choix patrimoniaux concernant la propriété de la résidence principale et, plus généralement, leurs comportements dans ce domaine.

La première partie du colloque nous conduira d'abord à dresser un état des lieux des conditions de logement des retraités. Suivront trois exposés qui éclaireront différents aspects du comportement des retraités en matière de logement. Le premier analysera la mobilité résidentielle des retraités, le deuxième décrira les comportements des personnes âgées pour s'adapter au vieillissement à domicile, puis enfin, un bilan sur les expériences de cohabitation intergénérationnelle, comme celles où un senior accueille un jeune chez lui, sera présenté.

La deuxième partie du colloque nous permettra d'examiner les comportements des retraités en matière de patrimoine immobilier, ainsi que les possibilités qui leur sont offertes, en France et à l'étranger,

pour récupérer leur capital logement sous forme de liquidités. Nous terminerons cette deuxième session de réflexions et d'analyses par un témoignage, celui de la Caisse des Dépôts, qui nous fera part de son expérience d'organisme impliqué à plusieurs titres dans le logement des personnes âgées.

Nous allons tout de suite donner la parole à Jérôme Accardo. Jérôme Accardo est chef du département Prix à la consommation – Revenus – Conditions de vie des ménages à la direction des Statistiques démographiques et sociales de l'INSEE. Les données de cadrage qu'il va nous présenter nous seront utiles. Vous avez la parole, Monsieur Accardo.

# Données de cadrage



# Les conditions de logement des retraités

**Jérôme Accardo**

Chef du département Prix – Ressources – Conditions de vie, INSEE

Merci, Monsieur le président. Je vais présenter ces données de cadrage, ce qui va donner lieu à un exposé peut-être manquant de cohérence puisqu'il s'agira de donner un éclairage et de présenter des faits stylisés sur un certain nombre d'aspects relatifs au logement et aux retraités. La plupart des données que je vais utiliser sont tirées de la source privilégiée à nos yeux s'agissant des questions de logement, c'est-à-dire l'enquête nationale *Logement*. Cette enquête nationale *Logement* est réalisée à intervalles réguliers, la dernière datant de 2006. Il y a une enquête en cours de collecte, mais elle n'a pas encore donné ses résultats. Les résultats que je vais commenter, pour beaucoup d'entre eux, ceux issus de l'enquête de 2006, sont un peu anciens. En même temps, ils vont délivrer des messages qui sont quand même assez structurels, donc je ne pense pas que cela pose un problème particulier. Par ailleurs, d'autres sources plus récentes vont être mobilisées.

Comme je disais, un exposé en patchwork, avec un focus sur quelques points assez différents. D'abord, mettre les choses au clair en termes de définition, puis évoquer quelques éléments de cadrage sur le revenu et le niveau de vie ; on parlera ensuite du patrimoine, dont la résidence des ménages est un élément très important, et puis, on finira par les conditions de logement et on donnera des éléments sur le poids du logement, le taux d'effort dans le budget des ménages, et notamment des ménages retraités.

## Ménages et retraités

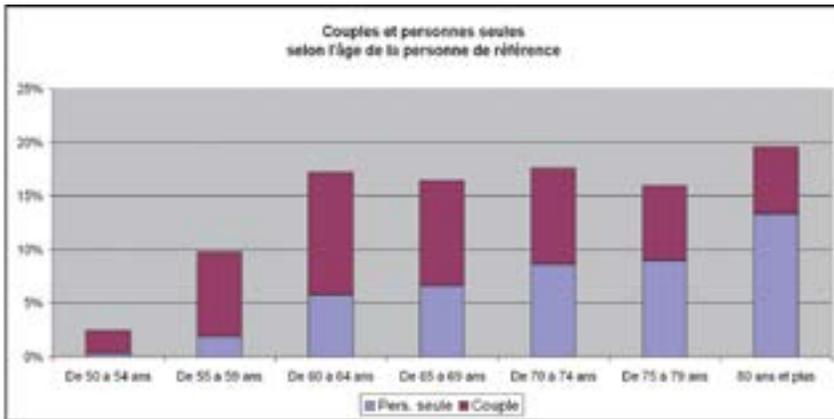
Dans la définition que l'on utilise à l'INSEE entre autres, le ménage est l'ensemble des personnes qui habitent un même logement. On n'a pas de contraintes particulières sur les relations qui existent entre les membres de ce ménage. Cela peut être des relations familiales ou pas.

Puisque dans l'exposé, on va parler de ménage retraité, il faut préciser un peu à quoi on fait allusion puisqu'une personne retraitée, c'est à peu près clair, mais un ménage retraité, quand est-ce qu'un ménage est retraité ? De façon conventionnelle, on va dire qu'un ménage est retraité lorsque la personne de référence de ce ménage est retraitée ou bien son conjoint éventuel est retraité. On couvre à peu près tous les cas. On peut ajouter le cas où une autre personne du ménage est retraitée, mais finalement, on ne rajoute pas grand-chose parce qu'en réalité, même si, en théorie, il pourrait y avoir des situations très complexes où la personne

de référence n'est pas retraitée, mais une autre personne où son conjoint est retraité, toutes les formes d'intrication dans un même ménage entre retraité et non-retraité, en pratique, la situation est relativement simple. Dans les ménages, soit la personne de référence n'est pas retraitée et, dans ce cas, vous n'avez pas de retraité. Dans de rares cas, le conjoint est retraité, de sorte que l'on peut considérer que, lorsque la personne de référence n'est pas retraitée, le ménage ne l'est pas. Et inversement, quand la personne de référence est retraitée, dans la plupart des cas, son conjoint l'est aussi. Au total, la situation est relativement simple, on peut considérer que les ménages retraités dans le sens que j'ai défini représentent un peu plus d'un tiers des ménages.

Ménages	Poids
<b>PR non retraité</b>	<b>67,6%</b>
Avec conjoint	60,4%
<b>CJ retraité</b>	<b>4,4%</b>
CJ non retraité	56,0%
Sans conjoint	39,6%
<b>PR retraité</b>	<b>32,4%</b>
Avec conjoint	48,1%
CJ retraité	35,5%
CJ non retraité	12,6%
Sans conjoint	51,9%
<b>Ensemble</b>	<b>100,0%</b>

Ces ménages retraités, qui sont composés essentiellement de deux personnes ou d'une personne, sont relativement uniformément représentés dans les différentes classes d'âge. On voit sur ce graphique que les différentes tranches pèsent le même poids dans la population des ménages retraités. En revanche, ce qui évolue, c'est la structure de ces ménages. Dans les premières années, la proportion de couples est prédominante et puis, au fur et à mesure que le temps passe, les ménages se réduisent à une personne seule. Les ménages à une personne seule sont majoritaires à partir de 75 ans pour la personne de référence.

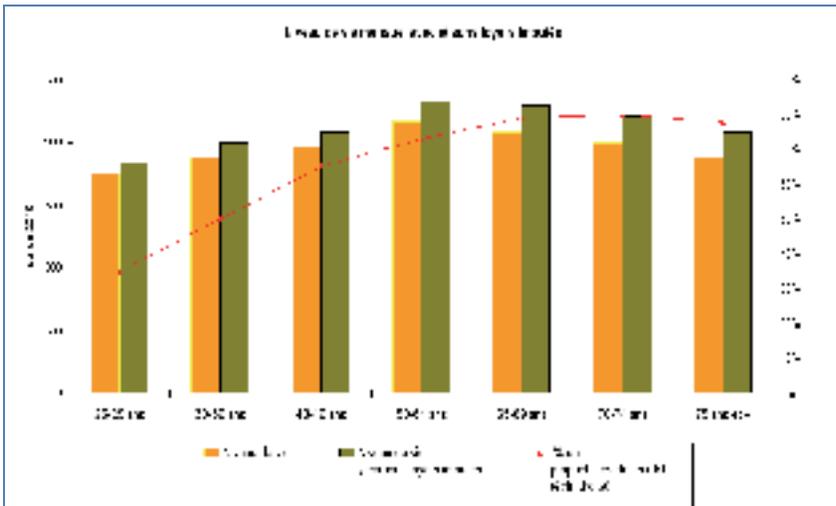


## Niveau de vie

Sur la question du niveau de vie des retraités, j'irai très vite parce que ce n'est pas le thème de cet après-midi. Néanmoins, puisqu'on va retrouver ce point en fin d'exposé à propos des taux d'effort, il faut quand même rappeler trois choses relativement importantes.

D'abord, que le niveau de vie des retraités est en moyenne proche de celui des actifs. Le niveau de vie, c'est le revenu du ménage, le revenu disponible après impôts, rapporté à la taille du ménage. La taille est calculée de manière un peu complexe avec des unités de consommation, où la première personne du ménage compte pour un, les adultes suivants pour un demi et les personnes de moins de 14 ans pour un tiers. On ne divise pas par le nombre de personnes du ménage, mais par quelque chose qui mesure quand même la taille tout en tenant compte des économies d'échelle qui apparaissent dans la consommation à l'intérieur d'un ménage.

Ce niveau de vie pour les ménages retraités est proche en moyenne de celui des actifs. Il évolue de manière à peu près parallèle à celui des actifs. Néanmoins, il faut avoir en tête que ce niveau de vie n'est pas uniformément réparti parmi les ménages retraités, et notamment les ménages les plus jeunes ont un niveau de vie plus élevé que les ménages retraités les plus anciens, notamment au-dessus de 75 ans.



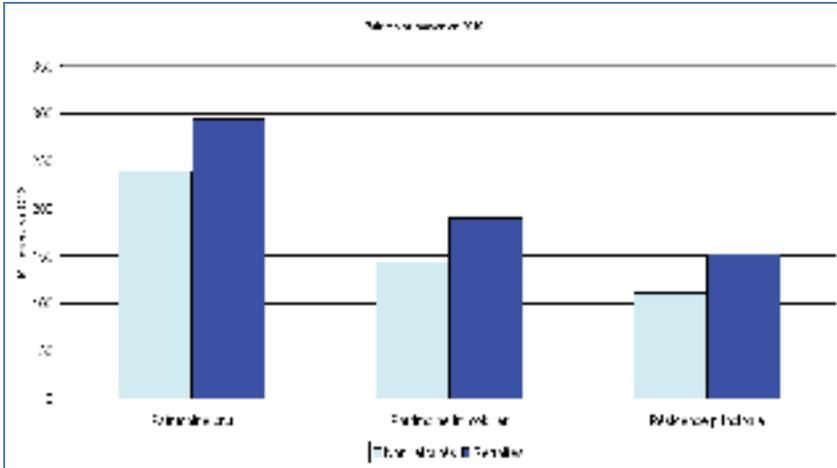
Une autre chose qui peut être notée dans le cadre de l'analyse qui est faite cet après-midi sur l'impact du logement, c'est la question de la mesure du niveau de vie en incluant ou pas le loyer imputé. Le loyer imputé est un montant qu'on affecte au ménage propriétaire de sa résidence principale. C'est le revenu qu'il obtiendrait s'il louait son logement au lieu de l'occuper. De cette façon, on essaie de neutraliser la différence qui est gênante quand on veut comparer des ménages dont le statut d'occupation du logement est différent du point de vue du niveau de vie parce qu'on va comparer des ménages qui, pour les locataires, doivent sur leur revenu payer leur loyer et d'autres qui sont logés gratuitement, si l'on peut dire, puisqu'ils ne payent plus de loyer.

Ce loyer imputé, lorsqu'on l'inclut, modifie de façon sensible la situation des retraités par rapport aux actifs, parce que les retraités sont plus souvent propriétaires de leur logement, de sorte que le niveau de vie qu'on mesurait précédemment et qui était légèrement inférieur à celui des actifs, est rehaussé par rapport à celui des actifs. Inclure ou non le loyer imputé a un impact notamment lorsqu'on essaie de mesurer la pauvreté des personnes âgées, le taux de pauvreté parmi les retraités. Cet aspect peut être analysé et pris en compte dans les analyses.

## Patrimoine financier et immobilier

Le loyer imputé est un revenu du patrimoine. L'écart que l'on voit entre les taux de propriétaires reflète aussi les différences patrimoniales entre les retraités et les actifs. Les retraités ont un patrimoine plus élevé que les actifs : un patrimoine immobilier, un patrimoine financier. Sur ce graphique, on porte le patrimoine brut dont on voit qu'il est pour les retraités (en bleu foncé) plus élevé que celui des ménages non retraités (en bleu plus clair). Si on considérait le patrimoine net, l'écart serait

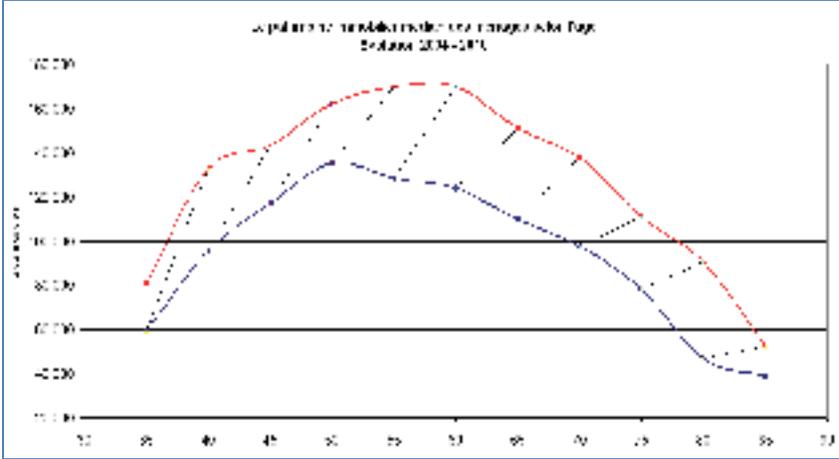
encore plus sensible puisque les non-retraités, en général plus jeunes, ont un patrimoine net plus petit, puisqu'il faut déduire l'endettement, et notamment l'endettement pour l'achat de la résidence principale.



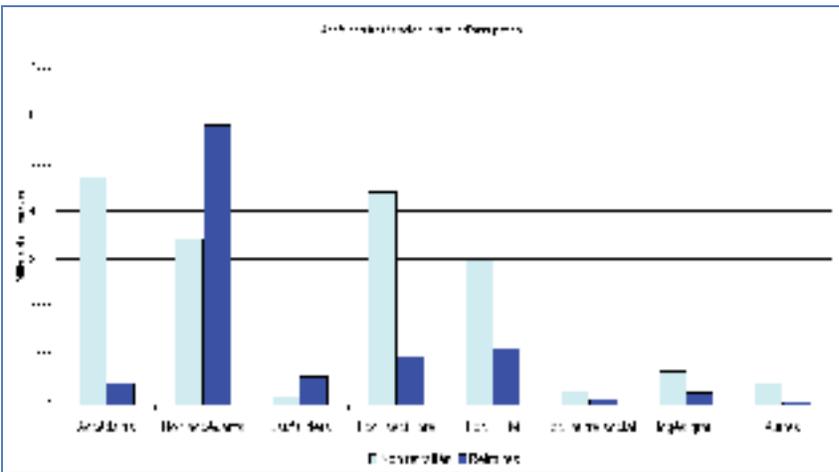
Le patrimoine immobilier constitue une part importante de ce patrimoine. Par rapport à ce qui figure dans le dossier qui était issu de l'enquête *Patrimoine* réalisée en 2004, ces données issues de l'enquête réalisée en 2010 mettent en évidence la part accrue de l'immobilier puisque l'immobilier s'est valorisé entre ces deux dates, tandis que le patrimoine financier, lui, a subi une dépréciation consécutive à la crise financière de 2008. Donc cela rééquilibre un peu plus les deux formes de patrimoine au profit du patrimoine immobilier. L'essentiel de ce patrimoine immobilier, c'est la résidence principale. Les autres logements, et notamment les logements de rapport, sont distribués de façon beaucoup plus concentrée et pèsent beaucoup moins en moyenne.

Qui dit patrimoine de logement renvoie à la forte hausse des prix que l'immobilier a connue au cours de ces dernières années, de sorte que, par rapport aux données qui sont fournies dans le dossier, issues de l'enquête de 2004, l'appréciation du patrimoine immobilier a profité aux ménages propriétaires, propriétaires notamment de leur résidence principale, et en particulier aux retraités. Néanmoins, cette appréciation n'a pas été complètement uniforme. Sur le graphique suivant, il faut distinguer l'appréciation qui se réalise pour les ménages avant 60 ans, qui inclut à la fois une appréciation du bien immobilier de la résidence, mais aussi le fait que des personnes sont devenues propriétaires. Si je prends par exemple le point des 35 ans, lorsqu'on les regarde quelques années plus tard, entre-temps, une certaine partie d'entre eux sont devenus propriétaires, et donc cela contribue à la valorisation. D'où ce segment assez pentu. Ces pans de segments ont tendance à baisser parce que après 60 ans, les accédants deviennent très peu nombreux. Dans ces tranches d'âge, on a déjà acquis sa rési-

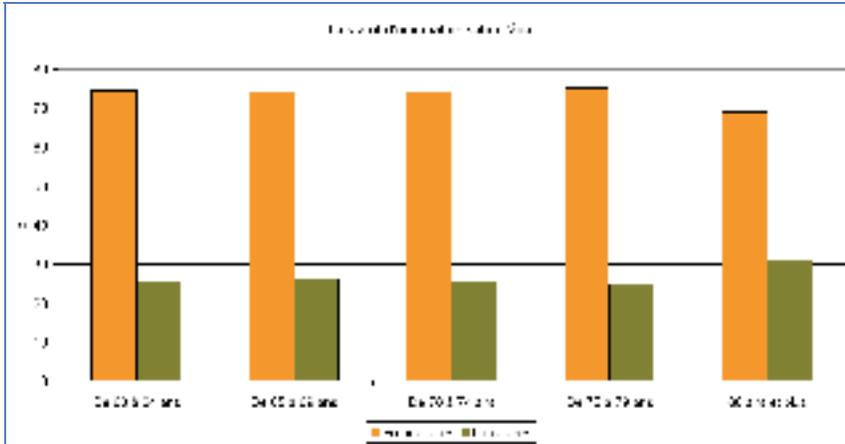
dence. À ce moment-là, on voit l'appréciation pure du bien immobilier, du logement des retraités. On voit bien que l'appréciation n'a pas été absolument uniforme entre les ménages des différentes tranches, les plus âgés ayant une appréciation relativement plus réduite.



Les retraités sont très largement majoritaires. Il y a plusieurs façons de compter le fait d'être propriétaire ou pas, selon que l'on inclut les usufruitiers. L'enquête *Logement* est une grosse enquête qui permet d'atteindre un degré de détail important et fournit la part des différentes catégories. On voit bien la prédominance des propriétaires sans charge de remboursement, des propriétaires qui ne sont plus accédants parmi les retraités et, au contraire, la très forte proportion d'accédants chez les ménages non retraités. De la même manière, les locataires sont prédominants chez les non-retraités. Les autres formes de logement ont un poids relativement résiduel.



Le fait d'être propriétaire pour les ménages retraités est quelque chose qui se construit avant la retraite et qui ne varie plus beaucoup après la retraite. Une fois propriétaires, les gens le restent jusqu'à la fin, ou au moins jusqu'à à peu près 80 ans.



### Conditions de logement

Un autre point qu'il est utile de souligner, c'est la permanence, l'hystérésis du logement si l'on peut dire, le fait que les gens ont un logement à leur retraite et qu'ils y restent alors même que la taille du ménage va se réduire. On voit que les non-retraités, qu'ils soient locataires ou propriétaires, ont un nombre de pièces par logement et une surface habitable qui est relativement proche de celle des retraités, au moins sur les tranches les plus jeunes. Il faut attendre les tranches d'âge les plus élevées chez les retraités pour voir une décroissance, mais relativement faible, de la taille du logement, que l'on soit locataire ou propriétaire. La différence locataire/propriétaire, elle, renvoie à des questions de type d'habitation, les propriétaires habitent plus souvent dans des maisons individuelles, plus grandes que les appartements où les locataires habitent de façon prédominante.

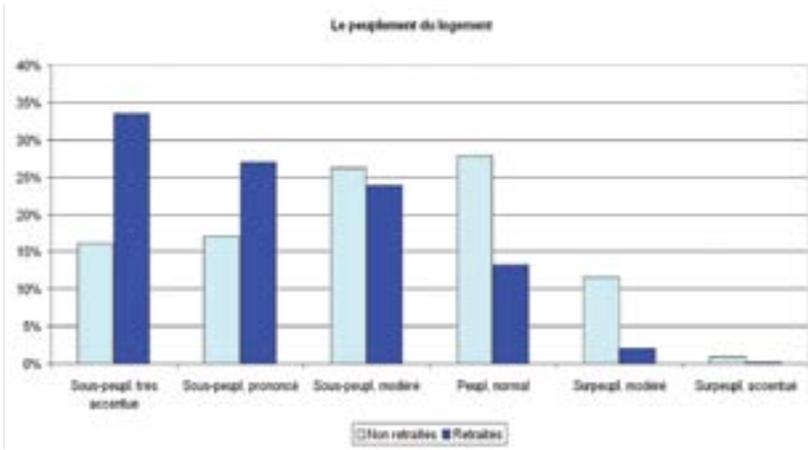
		Locataires		Propriétaires	
		Nbre pièces	Surf. Hab.	Nbre pièces	Surf. Hab.
<b>Non retraités</b>		3,0	68,1	4,5	112,2
<b>Retraités</b>	De 60 à 64 ans	3,0	68,1	4,4	113,0
	De 65 à 69 ans	3,1	68,4	4,4	106,2
	De 70 à 74 ans	3,0	67,8	4,3	102,7
	De 75 à 79 ans	2,9	65,0	4,2	100,5
	80 ans et plus	2,6	60,3	4,0	95,0

Ce qui conduit naturellement à se poser la question de la situation des ménages dans leur logement et à poser la question en termes de sous-peuplement/surpeuplement. On est dans un registre où il faut faire un certain nombre de choix conventionnels. Il n'y a pas de norme absolue de bonne taille du logement. Les conventions qui sont prises à l'INSEE pour proposer une mesure du sous-peuplement et du surpeuplement et une définition, c'est de construire une norme de peuplement qui est fondée sur le critère d'intimité, la possibilité pour une personne de s'isoler. On considère qu'un logement a un peuplement normal si c'est une personne seule dans un studio. Sinon, c'est une norme qui considère qu'il faut une pièce pour le ménage dans son ensemble, et puis une pièce en plus soit pour un couple, soit une pièce par adulte seul, soit dans le cas d'enfants, on accepte de mettre deux enfants dans une même pièce s'ils ont moins de sept ans ou s'ils sont de même sexe. Par ailleurs, on appelle une pièce une chambre, un séjour ou une grande cuisine (plus de 12 m<sup>2</sup>).

On peut, à partir de cette norme, définir des normes de sous-peuplement et de surpeuplement. Si, pour un ménage donné, son logement est inférieur d'une pièce à la norme, on dit que le surpeuplement est modéré et, si c'est davantage, qu'il est accentué. Inversement, si par rapport à la norme, le logement comporte une pièce de plus, le sous-peuplement est modéré, etc.

Nombre de pièces	Surpeuplement	Sous-peuplement
< Norme - 1	accentué	
= Norme - 1	modéré	
= Norme		
= Norme + 1		modéré
= Norme + 2		prononcé
> Norme + 2		très accentué

Une fois que ces définitions ont été posées, on mesure dans l'enquête *Logement* un sous-peuplement très net pour les retraités. Plus du tiers des retraités sont en sous-peuplement très accentué, donc habitent des logements qui sont beaucoup plus grands que ce que dirait la norme de peuplement que j'ai rappelée tout à l'heure. Inversement, le surpeuplement, même s'il n'est pas massif, au moins rapporté à cette norme, est quand même une caractéristique très rare chez les retraités et est plutôt quelque chose qui se rencontre chez les ménages non retraités.



Concernant le confort, il n’y a pas de différence majeure. D’abord, parce qu’il y a peu de situations d’habitat indigne qui serait trop dépourvu de confort sanitaire. On voit là que, d’une part, en moyenne, la proportion de ménages, qu’ils soient retraités ou non retraités, ne disposant pas d’un minimum de confort sanitaire est très faible et, d’autre part, que même si l’on se restreint aux ménages les plus modestes, les ménages du premier quartile de revenu par unité de consommation (le premier quartile de niveau de vie) sont là aussi relativement rares.

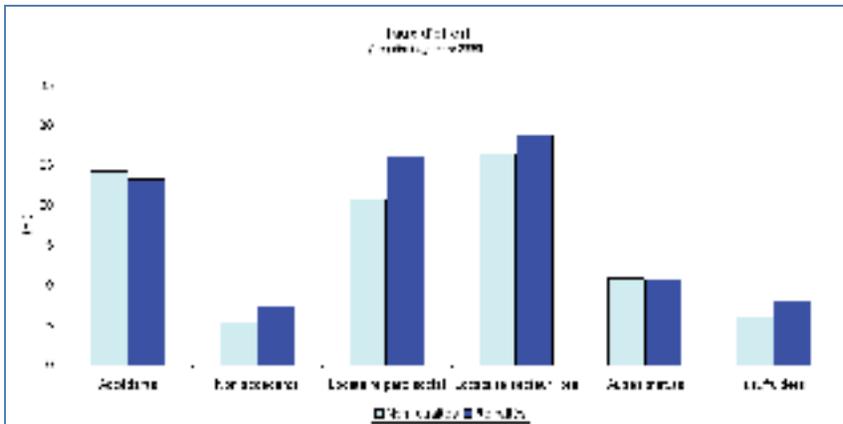
		Ménages non retraités (dont 1 <sup>er</sup> quartile revenu/UC)	Ménages retraités (dont 1 <sup>er</sup> quartile revenu/UC)
Niveau 1	Ni baignoire, ni douche ou Pas de wc intérieurs	1 % (2,2 %)	2,5 % (6 %)
Niveau 2	Pas de chauffage central	5,1 %	6,1 %

Puisque j’y suis, je ne résiste pas au plaisir de vous proposer ce résultat qui est toujours frappant, surtout lorsqu’on parle des questions de taux d’effort énergétique et de difficultés pour les ménages à se chauffer en particulier. Chez les retraités, quel que soit le statut d’occupation que l’on considère, ils sont moins nombreux à indiquer qu’ils ont eu froid dans leur logement, qu’ils ont des difficultés à atteindre une température normale. Comme c’est du déclaratif et que c’est une perception, on ne sait pas si c’est parce qu’ils sont mieux chauffés ou si c’est parce qu’ils sont moins frileux.

en %	Non retraités	Retraités
<b>Ensemble</b>	<b>18</b>	<b>11</b>
Accédants	11	9
Non accédants	8	7
Locataire parc social	27	23
Locataire secteur libre	26	17
Autres statuts	19	14
usufruitiers	11	9

### Poids du logement

Je vais conclure assez vite par un dernier point qui est intéressant à analyser, celui du taux d'effort du logement. Le taux d'effort est défini comme étant le rapport entre les dépenses de logement tout compris rapportées au revenu du ménage. Il y a plusieurs définitions possibles des dépenses aussi bien que du revenu. Dans les éléments que je vais présenter, j'ai retenu ce qui a fait déjà l'objet de publications à partir de l'enquête *Logement*, qui définit la dépense comme étant le loyer ou les remboursements pour l'achat de la résidence principale, plus les charges, plus les dépenses d'énergie pour le logement, la taxe d'habitation, la taxe foncière, et dont on déduit les aides personnelles au logement. On rapporte cela au revenu courant du ménage.



On pourrait définir d'autres types de dépenses et surtout de revenus, inclure dans le revenu les loyers imputés par exemple, ou déduire comme c'est fait dans une récente publication de l'INSEE l'aide au logement du revenu.

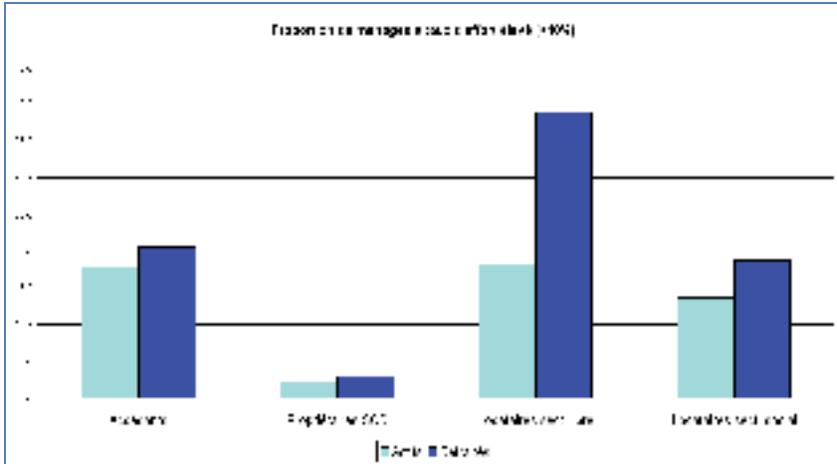
Le taux d'effort de logement ne pose pas de problème conceptuel quand on pense uniquement aux locataires. Le problème, c'est qu'on le fait aussi pour les accédants, pour lesquels il est aussi légitime de regarder quel est le poids de leurs dépenses de logement dans leur revenu. Il faut bien avoir en tête qu'un taux d'effort de logement pour un locataire, ce n'est pas la même chose que pour un accédant parce que, pour un locataire, c'est de la consommation de logement, et pour un accédant, c'est de l'investissement. La dépense de logement d'un accédant, c'est de l'épargne. Donc on peut toujours calculer un taux d'effort pour l'accédant et un taux d'effort pour le locataire, mais d'un point de vue normatif, ils ne sont pas du tout équivalents. En revanche, si l'on veut avoir une idée de ce que représente le logement dans le budget des uns et des autres, il est tout à fait légitime de considérer ces taux d'effort.

Ces taux d'effort sont supérieurs chez les retraités quel que soit le statut d'occupation, ou, s'ils ne sont pas supérieurs, ils sont très proches. Il y a par ailleurs un effet de structure parce que, si vous regardez le taux d'effort des retraités ensemble et que vous le comparez au taux d'effort des non-retraités, vous trouverez que le taux d'effort des retraités, c'est 12 % du revenu, très en dessous de la dépense des non-retraités, qui elle serait de 18,5 % du revenu. Mais évidemment, c'est un effet de structure puisque cela renvoie à la répartition tout à fait différente chez les retraités et chez les actifs, le fait que les accédants sont très nombreux chez les actifs et extrêmement minoritaires chez les retraités, de sorte que, même si dans toutes les catégories, les retraités ont un taux d'effort plus élevé ou très proche, pris ensemble, ils auront un taux d'effort agrégé plus faible.

En %	Non retraités		Retraités	
	1er quartile revenu/UC	4ème quartile revenu/UC	1er quartile revenu/UC	4ème quartile revenu/UC
<b>Ensemble</b>	<b>29,5</b>	<b>14,2</b>	<b>23,9</b>	<b>7,6</b>
Accédants	38,6	21,3	47,7	18,0
Non accédants	13,2	3,9	15,4	5,0
Locataire parc social	24,3	16,0	34,1	15,2
Locataire secteur libre	39,3	19,6	44,5	19,3
Autres statuts	27,5	6,0	16,8	4,2
usufruitiers	14,7	3,7	14,6	4,4

Le taux d'effort ainsi défini est très sensible au revenu. Il est donc très variable selon le niveau de revenu du ménage. Il est différent entre non-retraités et retraités. Il ne faut pas regarder la ligne « accédants » parce que les accédants chez les retraités sont peu nombreux, donc statistiquement, c'est probablement assez fragile. Sur ce taux d'effort

des retraités du premier quartile de revenu qui sont accédants, ce 47,7 % n'est probablement pas très solide. Ce que dit ce tableau en revanche, c'est que le taux d'effort chez les plus modestes peut être particulièrement élevé chez les locataires, comparé à celui des ménages du quartile supérieur.



En particulier, le tableau que je vais présenter est issu des dernières données disponibles, renvoyant à une enquête réalisée en 2011 qui a été publiée récemment dans l'ouvrage *France portrait social*. On regarde là la proportion de ménages dont le taux d'effort est supérieur à 40 %, convenant que c'est le seuil des taux d'effort élevés. On voit bien que, dans la population des retraités, il y a des fractions importantes de ménages qui ont des taux d'effort particulièrement élevés, de plus de 40 %, par rapport à la proportion des actifs qui connaissent des taux d'effort de ce niveau. Si on le rapproche de l'idée que le niveau de vie des retraités n'est pas tellement différent de celui des actifs, cela peut paraître bizarre parce que les dépenses de logement des retraités et celles des actifs ne sont pas très différentes. Cela renvoie au fait que le niveau de vie est un revenu du ménage divisé par la taille du ménage et que, là, dans le taux d'effort, on divise la dépense par le revenu du ménage. On a des ménages, en particulier les plus âgés, qui ont des revenus réduits s'ils sont seuls tout en gardant un logement qui était un logement relativement grand. De la sorte, ils vont se retrouver face à des taux d'effort qui peuvent être plus élevés que ceux des actifs comparables.

	Non retraités			Retraités		
	Ensemble	ménages du 1er quartile de revenu/UC	ménages du 4ème quartile de revenu/UC	Ensemble	ménages du 1er quartile de revenu/UC	ménages du 4ème quartile de revenu/UC
Ensemble	3,8	8,4	2,5	5,3	10,9	3,2
Accédants	3,5	8,4	2,5	4,0	9,4	2,8
Non accédants	3,8	10,0	2,8	5,4	12,3	3,4
Locataire parc social	4,2	7,3	1,8	5,1	8,6	2,3
Locataire secteur libre	4,0	8,5	2,1	4,3	8,6	2,1
Autres statuts	3,9	8,9	2,2	5,8	10,0	2,4
usufruitiers	5,3	12,8	3,4	7,1	13,3	4,1

Dans le taux d'effort, on peut isoler les taux d'effort énergétique, c'est-à-dire le poids des dépenses consacrées au chauffage. Là aussi, on voit chez les retraités des taux d'effort énergétique qui peuvent être relativement importants, au-dessus de 12 %. Dans ce cas-là, on voit le niveau que peut atteindre la dépense d'énergie pour les ménages du premier quartile de niveau de vie. Ces taux d'effort énergétique, qui peuvent dépasser 10 %, se rencontrent aussi chez les non-retraités.

### Raphaël Hadas-Lebel

Merci, Monsieur Accardo, de nous avoir donné ces éléments de cadrage qui sont importants au début d'un colloque pour savoir de quoi nous parlons et quelles sont les principales grandeurs.

Pour compléter votre information par rapport aux données de cadrage, je vous signale deux documents que nous avons préparés et qui vous ont été distribués à l'entrée de cette salle. D'une part, le dossier du participant, avec un certain nombre d'indications statistiques et autres sur le sujet, que l'exposé de Monsieur Accardo vient d'illustrer et de compléter. D'autre part, la CNAV, à l'occasion de notre colloque, a pris l'excellente initiative de consacrer un de ses opuscules au logement des retraités. Vous y trouverez d'autres indications, en particulier sur certaines expériences qui sont intéressantes et qui donnent lieu à des analyses, à certains égards, originales.

Nous arrivons, après ces données de cadrage, à la deuxième vague d'exposés, qui va porter sur les comportements des retraités en matière de logement. La première question qui se pose est de savoir si on change de logement, s'il existe une mobilité des retraités. Cette question va être abordée par Madame Catherine Bonvalet. Une deuxième question que l'on se pose, est au contraire : est-ce que l'on reste chez soi, est-ce que l'on vieillit à domicile ? Et quelles sont les conséquences sur l'aménagement du logement ? Ces questions, Madame Sylvie Renaut

nous en parlera. Enfin, nous passerons du point de vue générationnel à celui de l'intergénérationnel pour regarder les situations de cohabitation entre un senior et un jeune. Ce sera l'objet de la présentation de Madame Fourny.

Madame Bonvalet est directrice de recherche à l'INED. Ses travaux récents ont surtout porté sur les solidarités intergénérationnelles et sur l'histoire familiale et résidentielle des baby-boomers. Madame Bonvalet, vous avez la parole.

**Les comportements des  
retraités  
en matière de logement**



# Changer de logement : la mobilité résidentielle des retraités

**Catherine Bonvalet**

Directrice de recherche, INED

Merci Monsieur le président. Pour mon exposé, je m'appuierai sur les enquêtes *Logement* de l'INSEE de 1996, 2002 et 2006, également sur les résultats d'un programme de recherche qui a été mené au ministère du Logement<sup>1</sup> et qui s'est intéressé à l'habitat et au vieillissement de la population, et enfin sur les dernières données de l'enquête *Famille et Logements* de l'INSEE de 2011.

Mobilité résidentielle en 5 ans (en %)

Age	Même logement	Autre logement même commune	Autre commune du département	Autre département de la même région	Autre région	Dom-Tom	Etranger
60 à 74 ans	86.1	4.5	4.3	1.2	3.3	0.1	0.5
75 ans et +	87.5	4.6	4.8	1.0	2.0	0.0	0.1
60 ans ou +	88.6	4.5	4.5	1.1	2.8	0.0	0.4
5 ans ou +	65.1	11.0	12.4	3.7	6.2	0.2	1.5

Lecture : 3,3% des personnes âgées de 60 à 74 ans en 2008 ne vivent pas dans la même région que 5 ans avant.

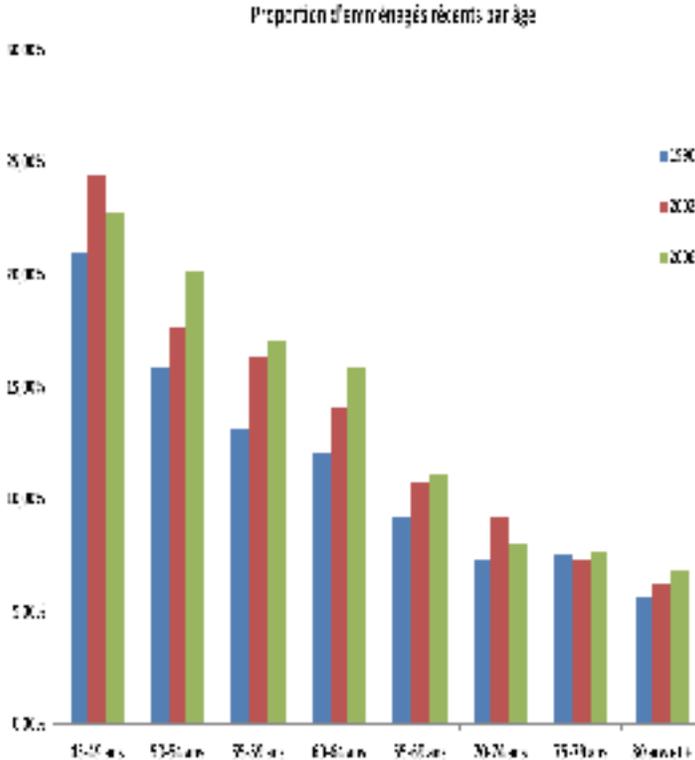
Source : G. Desplanques, Insee Recensement 2008

L'évolution de la mobilité résidentielle au cours du cycle de vie est maintenant bien connue. Cette mobilité est forte aux âges jeunes, lorsqu'il s'agit de partir pour faire ses études, de trouver un emploi et de constituer une famille. Elle augmente jusqu'aux âges de 30-40 ans pour diminuer ensuite. Si l'on compare la mobilité sur cinq ans (entre 2003 et 2008) de l'ensemble de la population qui a plus de 5 ans, 35 % des ménages ont déménagé, tandis que les personnes de 60 à 74 ans ont beaucoup moins changé de logement (14 %) et les plus de 75 ans encore moins (12,5 %).

Lorsqu'on étudie la mobilité des ménages âgés, il faut toujours avoir présent à l'esprit que c'est la stabilité résidentielle qui domine, la très grande majorité des personnes désirant vieillir à domicile. Dans cet exposé, on va s'intéresser uniquement aux 15 % des personnes de plus de 60 ans qui ont déménagé dans des logements ordinaires.

<sup>1</sup> V. Caradec, *Changer de résidence, changer de pays? Les comportements résidentiels des retraités*, Plan urbanisme construction architecture, 2010.

Parmi les ménages dont la personne de référence est âgée de 60 à 74 ans, 3,3 % ont changé de région. Les régions attractives sont les façades atlantiques, la façade méditerranéenne, le Sud-Ouest et les Alpes du Sud. Dans cette tranche d'âge, les personnes âgées sont nombreuses à quitter la région Île-de-France. Il faut noter aussi les étrangers, qui choisissent au moment de la retraite de venir s'installer en France. D'après Guy Desplanques, entre 2003 et 2008, on estimait à 25 000 retraités européens – surtout des Britanniques, des Belges, des Hollandais et des Allemands<sup>2</sup>.



L'analyse des dernières enquêtes *Logement* de l'INSEE montre une mobilité résidentielle des plus de 50 ans, faible mais en hausse. Le graphique représente les pourcentages d'« emménagés récents », c'est-à-dire les ménages qui ont déménagé entre 1996 et 2002 et entre 2002 et 2006. On observe trois périodes : une première période de mobilité un peu plus élevée entre l'âge de 60 et 64 ans, les taux passent de 12 à 16 %; une deuxième période de stabilité résidentielle autour de 7 %; et enfin après

2 G. Deplanques, « Vieillesse démographique et territoires : les personnes âgées à travers la France, aujourd'hui et à 2040 », *Revue d'études et de prospective*, n° 5, Datar, La Documentation française, 2012.

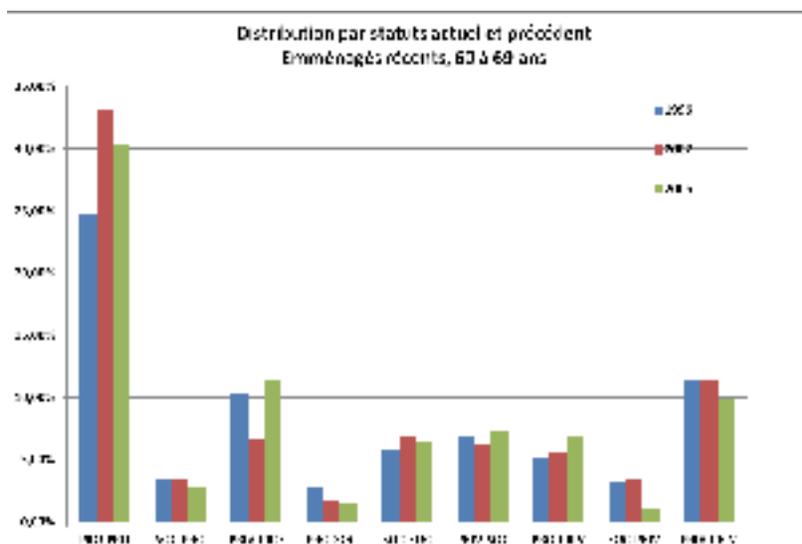
80 ans, la mobilité reprend et passe en dix ans de 6 % à 8 %. À noter que fin 2007, 10 % de la population de plus de 75 ans était en institution.

Deux types de mobilité résidentielle peuvent être distingués :

- une mobilité de bien-être au moment même de la retraite ou deux ou trois ans après la cessation d'activité, qui correspond le plus souvent à la recherche d'un nouveau mode de vie. Cette recherche se fait plutôt en couple ;
- une deuxième catégorie de mobilité qui consiste plus à adapter le logement à une nouvelle situation, que ce soit à la santé, aux ressources ou au décès du conjoint. C'est ce que les chercheurs ont appelé la mobilité d'ajustement.

Ces deux types de mobilité ne correspondent pas tout à fait au découpage par âge parce qu'il existe des clivages sociaux très importants. Avant 70 ans, certains ménages effectuent déjà une mobilité d'ajustement en raison de problèmes de santé par exemple, tandis que d'autres réalisent toujours une mobilité de bien-être, notamment les catégories les plus favorisées. Effectivement, on sait que les cadres, et notamment les cadres supérieurs, ont une espérance de vie en bonne santé nettement plus élevée que celle des ouvriers.

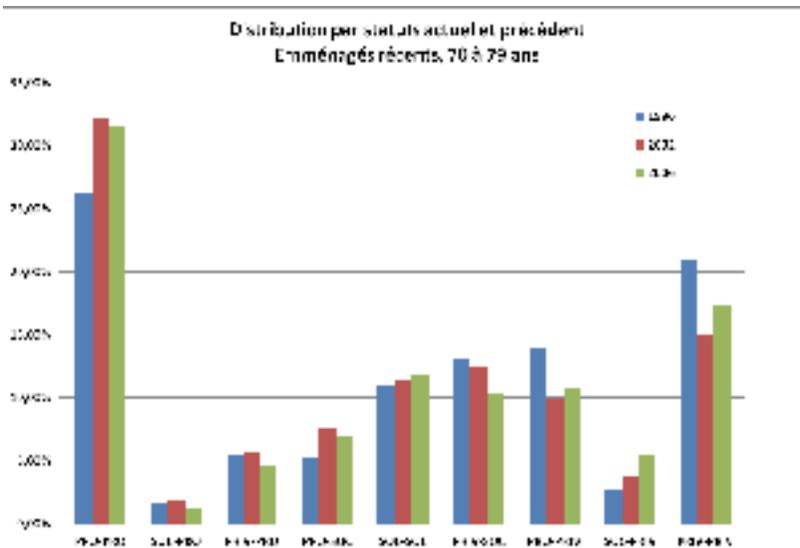
On va maintenant examiner la trajectoire résidentielle ou plutôt une séquence de la trajectoire résidentielle des personnes selon les trois groupes d'âge, en comparant leur statut actuel au statut qu'ils avaient précédemment.



Si on prend les 60-69 ans, c'est la propriété qui domine, les ménages changent de logement, mais restent toujours propriétaires dans ces tranches d'âge parce qu'ils vont quitter par exemple une maison pour

en acheter une autre, ou encore partir de la région parisienne et utiliser leur résidence secondaire comme résidence principale. Les projets de retraite sont beaucoup plus importants en région Île-de-France par rapport à l'ensemble de la France. Les Franciliens ont beaucoup plus un comportement mobile au moment de la retraite que le reste de la France. Ces projets de retraite sont mûris, élaborés, préparés, notamment au sein du couple. Cela peut être une mobilité de bien-être, de villégiature, de retour au pays, d'aller là où habitent les proches, notamment la famille, et passer quelques années dans un environnement agréable où le climat y est plus doux. C'est la majorité. Mais cela peut être déjà pour certains, notamment les classes moins favorisées, une mobilité d'ajustement parce que les premiers handicaps apparaissent. Vous voyez, cela ne recoupe pas tout à fait la tranche d'âge.

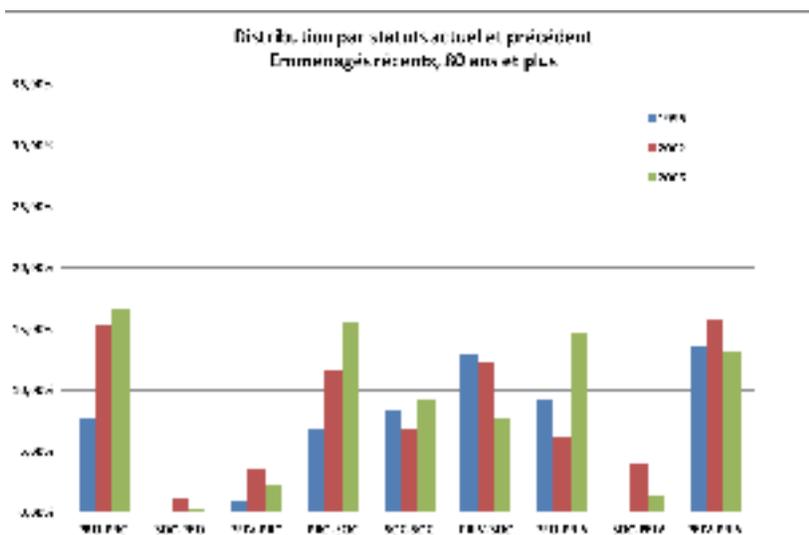
Le choix d'une maison individuelle reste majoritaire et plus de la moitié des ménages mobiles vont acquérir un logement et choisir un logement dont la taille est identique, voire plus grande.



Entre 70 et 79 ans, il faut rappeler que la mobilité est un peu moins forte, parce que les ménages ont déjà réalisé leur projet de retraite, que ce soit dans la mobilité ou dans l'immobilité, en restant chez eux. C'est en fait une mobilité de milieu de retraite, comme l'ont étudié Alain Thalineau et Laurent Nowik<sup>3</sup>. Pour la grande majorité, ce n'est pas encore l'âge de la dépendance. Il s'agit d'adapter le logement que l'on trouve peut-être trop éloigné des commerces, du centre-ville,

<sup>3</sup> Alain Thalineau, Laurent Nowik, « La mobilité résidentielle en milieu de retraite » in *Changer de résidence, changer de pays ? Les comportements résidentiels des retraités*, Plan urbanisme construction architecture, 2010.

des équipements. Les ménages recherchent alors un environnement plus urbain avec des services, plus adapté au processus de vieillissement. La proximité des centres-villes sera donc privilégiée. À la différence de la mobilité des retraités plus jeunes, ce déménagement n'est pas préparé, il y a peu d'anticipation du phénomène de vieillissement, et c'est plutôt à la suite d'un événement, ce que les chercheurs appellent les événements déclencheurs, que les ménages vont se résigner à déménager. Cela peut être un problème de santé, une baisse des capacités motrices, c'est-à-dire quand la chambre est à l'étage, on ne peut plus monter un escalier, les commerces sont trop loin, un problème pour continuer à conduire quand la vue baisse. Cela peut être des problèmes financiers, on ne peut plus assumer la charge de la maison ou du loyer. C'est aussi le décès du conjoint qui fait que le logement devient inadapté d'un point de vue des ressources, il est trop cher, il est trop grand, il se situe loin en périurbain, il faut conduire et donc les femmes, puisque ce sont surtout les femmes qui survivent au décès du conjoint, vont souhaiter changer de logement ou être contraintes de déménager. La propriété reste toujours importante, mais quelques mouvements vers le locatif apparaissent.



En ce qui concerne les personnes les plus âgées, 80 ans et plus, le graphique montre bien le recul de la propriété. Elles se dirigent, c'est important de le souligner, vers le locatif, le locatif privé, mais également le locatif social qui devient important. En effet, à partir de cet âge, la location pour les mobiles devient le statut d'occupation privilégié. L'apparition d'un handicap, un accident de santé, le veuvage sont les éléments déclencheurs. Il s'agit à ce moment-là de sécuriser l'espace vécu, de trouver un logement adapté au grand âge – on est toujours dans du logement ordinaire – et de se rapprocher

des services, notamment des services médicaux. À ce moment-là, les logements choisis sont plus petits et se situent dans le parc collectif, puisque la maison, quant à elle, apparaît beaucoup plus inadaptée.

Dans l'enquête *Logement*, il y a une question qui nous a semblé intéressante de creuser, à savoir celle sur les intentions de déménager. On constate que les souhaits de déménager sont en augmentation de l'ordre de 2 % entre 1996 et 2006.

60-69 ans	Souhaite déménager	Pense être contraint de déménager
EL 1996	9,12 %	0,96 %
EL 2002	11,63 %	2,78 %
EL 2006	11,16 %	5,41 % *

Plus de 70 ans	Souhaite déménager	Pense être contraint de déménager
EL 1996	4,68 %	1,05 %
EL 2002	5,55 %	2,03 %
EL 2006	4,47 %	4,38 % *

\* Changement de libellé de la question (INSEE, Enquêtes Logement)

Il y avait aussi une question : est-ce que vous pensez être contraint de déménager?<sup>4</sup> On soulignera ici l'évolution à la hausse des projets de mobilité non désirés. De plus en plus de ménages estiment en effet qu'ils seront contraints de déménager dans les années à venir. On a toujours tendance à donner une vision positive de la mobilité, on est dans une culture de la mobilité, mais il faut bien voir qu'un certain nombre de personnes sont maintenant contraintes de déménager. Les raisons avancées par les plus jeunes sont liées à la retraite (14 %), à des problèmes financiers ou de logement (18 %), quand on a un logement de fonction, on est obligé de partir à la retraite, mais il peut y avoir des cas où le propriétaire veut récupérer le logement. Près de 20 % des ménages se disent contraints de déménager pour des raisons de santé entre 60 et 69 ans et celles-ci deviennent avec l'âge largement prépondérantes puisque 80 % des ménages de plus de 80 ans estiment qu'ils devront déménager prochainement.

La synthèse des travaux du PUCA qui ont été faits dans le cadre d'un programme de recherche « Vieillesse de la population et habitat » a permis de résumer les comportements résidentiels des retraités. Vincent Caradec

<sup>4</sup> Il y a une rupture dans le libellé de la question en 1996 et 2002. En 1996, la question est « Est-ce que vous pensez être contraint de déménager prochainement? ». En 2006, elle devient « Dans les trois ans ». C'est ce qui explique un peu la rupture.

a distingué cinq types de comportement de mobilité, avec deux axes : un premier axe horizontal, qui est la mobilité résidentielle et l'immobilité, et un autre axe vertical, qui est le choix et la contrainte<sup>5</sup>.



Source : Caradec, 2010.

En haut à gauche, la mobilité choisie, celle que l'on met toujours en avant, c'est la mobilité de retraite positive, classique ou sous forme de double résidence.

À droite, la stabilité résidentielle choisie et assumée : on veut rester dans son logement quitte à l'adapter.

En bas à gauche, se trouve la mobilité contrainte par les ressources, l'inadaptation du logement, son éloignement de l'environnement.

Et en bas à droite, se trouve l'assignation à résidence : par exemple, on a une maison dans le périurbain, on aimerait bien revenir en centre-ville, mais on ne peut pas à cause des moins-values immobilières, du marché immobilier qui ne permet pas un retour près du centre que les ménages souhaiteraient. D'autres n'ont pas les moyens de déménager car la mobilité a un coût.

Enfin, un cinquième comportement apparaît au centre du graphique, qui est l'incertitude résidentielle. Les 60-69 ans correspondent à la génération sandwich, la génération pivot prise entre les parents âgés et les enfants adultes. Ils rencontrent des difficultés à réaliser leurs projets de mobilité ou sont contraints de les différer pour pouvoir assumer les charges fami-

5 V. Caradec, 2010, Les enseignements des recherches sur les comportements résidentiels des retraités in « *Changer de résidence, changer de pays ? Les comportements résidentiels des retraités* », Plan urbanisme construction architecture. V. Caradec, « Les comportements résidentiels des retraités. Quelques enseignements du programme de recherche "Vieillesse de la population et habitat" », *Espaces, populations sociétés*, 2010/1.

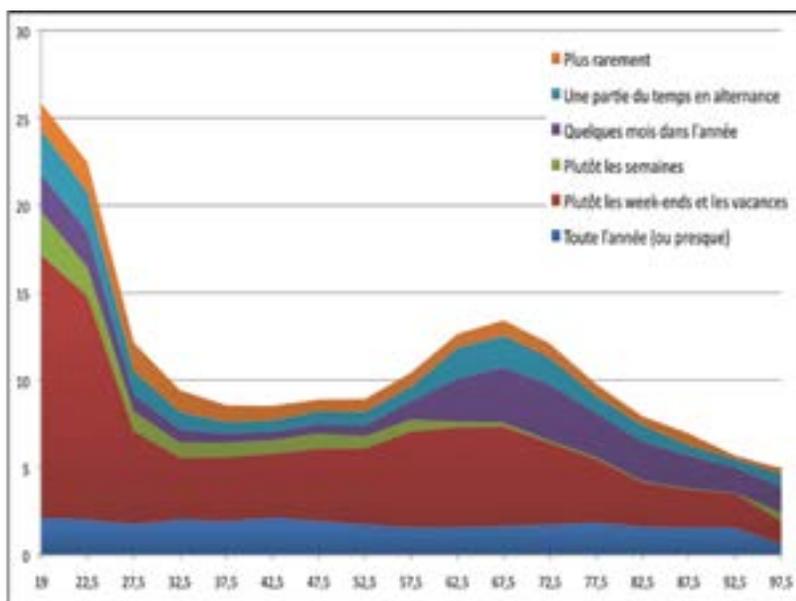
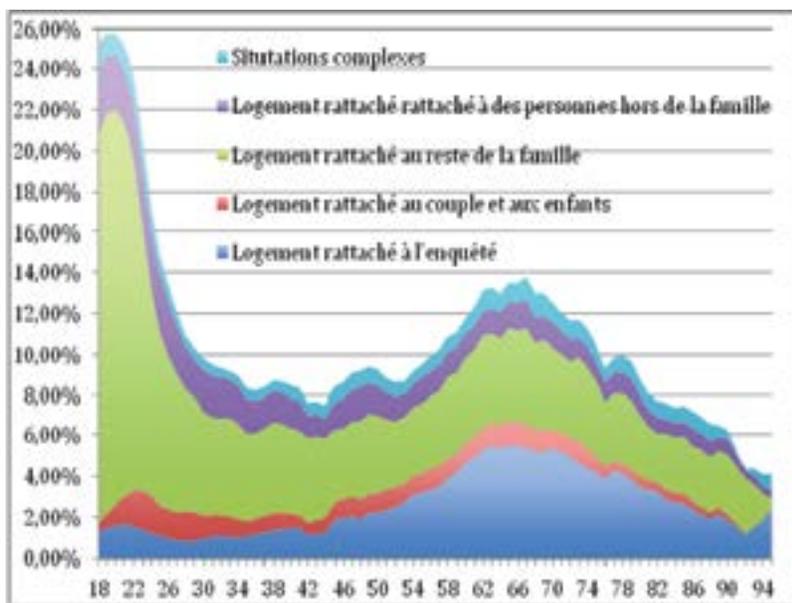
liales, notamment parce que certains ont encore des enfants à charge à la maison, avec les familles recomposées, où on peut avoir, à ces âges-là, des adolescents.

On a pu dégager six logiques de mobilité<sup>6</sup> pour comprendre justement ces comportements, chacune d'elles sous tension :

- la logique économique avec, d'un côté, la logique économique choisie avec le maintien d'un patrimoine immobilier résidence principale, double résidence et, de l'autre, la logique économique subie avec le poids des contraintes ;
- la logique conjugale, avec de plus en plus de négociations au sein du couple. Parmi les générations les plus âgées, c'était surtout l'homme qui imposait ses choix résidentiels alors que parmi les retraités les plus jeunes, on voit qu'avec le travail de la femme, son émancipation, ses arguments pèsent beaucoup plus dans les choix de localisation et le choix de logement qui peuvent être faits. C'est important comme élément parce qu'on a pu voir que les femmes étaient plus soucieuses de l'avenir et préoccupées par le fait qu'elles savent, pour la plupart, qu'elles resteront seules. Cette inquiétude face à la vieillesse peut même influencer le comportement du mari en milieu de retraite, qui va alors mieux prendre en compte les souhaits de sa femme qui voudra quitter la maison et revenir en centre-ville dans un appartement où elle se sent mieux pour vieillir et, après, pour vieillir seule. Donc cette logique est importante ;
- la logique économique avec deux oppositions : un attachement au lieu très fort, mais aussi, de l'autre côté, une valorisation de la mobilité qui est importante chez les jeunes retraités et chez les retraités étrangers ;
- la logique de bien-être avec, d'un côté, le bien-être, les loisirs et, de l'autre côté, l'adaptation au vieillissement ;
- la logique de sécurisation qui est très forte, notamment au fur et à mesure que l'on avance en âge, avec un souci de se rapprocher des services. Pourtant, nombre de personnes sont encore dans le déni de la vieillesse en refusant d'aménager le logement par exemple ;
- enfin, la logique familiale, aussi sous tension, entre la distance (il y a une recherche d'autonomie personnelle, on ne veut pas dépendre de ses enfants) et une demande de proximité des enfants, les deux pouvant être vécus en même temps, c'est-à-dire que l'on peut rechercher un logement intermédiaire où l'on pourra être autonome, mais ce logement intermédiaire, on va le choisir dans le quartier ou dans la ville où habite un des enfants. Cet ancrage familial est très important, et on le retrouve dans les choix résidentiels. 30 % des personnes âgées de 65 à 69 ans ont déclaré habiter la même commune qu'au moins un de leurs enfants, ce chiffre passe à 42 % pour les personnes de plus de 80 ans et 18 % des personnes de plus de 55 ans habitent la même commune et un tiers le même département qu'au moins un de leurs parents.

<sup>6</sup> V. Caradec, dans la synthèse du PUCA (*op. cit.*), en dégage cinq. Nous avons ajouté la logique de sécurité.

### Utilisation d'un autre logement par âge



Source : C. Imbert et al., *Population et société*, INED, 2014.

Mais pour étudier la mobilité résidentielle et bien comprendre ce phénomène complexe de mobilité, il faut dépasser le cadre de la résidence principale

puisqu'on voit bien qu'au cours de ces dernières années, les phénomènes de multilocalité apparaissent. Dans l'enquête *Famille et Logements* de l'INSEE de 2011, qui a interrogé 360 000 personnes, on a demandé si elles utilisaient de manière habituelle un autre logement, à quelle fréquence, et qui détenait ce logement. On constate sur le graphique deux pics, deux moments importants de fréquence d'un autre logement : avant 30 ans, mais aussi aux âges de début de la retraite avec un pic à 67 ans où près de 14 % des personnes ont déclaré utiliser un autre logement, notamment pendant les week-ends, mais aussi quelques mois dans l'année voire en alternance. Ce logement le plus souvent appartient à l'enquêté ou à son couple et ses enfants. Vous voyez dans la bande verte que ce logement, pour les jeunes, c'est souvent le logement des parents, mais aux âges plus élevés, les personnes peuvent aller passer quelques semaines, un mois ou deux chez leurs enfants. Donc sans être propriétaire d'une résidence secondaire, on peut pratiquer la multilocalité. Il est donc important de mieux connaître ce phénomène pour étudier la mobilité des retraités.

En conclusion, je dirais qu'il y a deux tendances. Un désir de mobilité chez les générations retraitées, notamment chez les plus jeunes avec des pratiques de multirésidence. La multilocalité, c'est « l'éloge de la mobilité »<sup>7</sup>. Mais également la tendance de contrainte économique et financière qui peut limiter considérablement la mobilité.

On a également un processus d'individualisation et un désir de rester acteur de sa vie le plus longtemps possible, c'est-à-dire le souhait de ne pas être à la charge de ses enfants, de la même façon que les retraités ont eu à la charge leurs parents âgés. Avec ce souci d'indépendance des générations et une recherche de solidarité intragénérationnelle, l'environnement local, l'ambiance du lieu, les commerces, les services vont prendre une place de plus en plus grande dans les choix de logement. On peut donc en conclure que cette demande de services, de sécurisation va augmenter au cours des prochaines années.

Et une nouvelle demande de logements, de logements locatifs, locatifs sociaux notamment aux âges élevés, mais aussi demande, marginale pour l'instant mais qu'on sent monter, demande de logements intermédiaires qui pourront satisfaire cette recherche d'autonomie personnelle.

On voit bien les conséquences de toutes ces évolutions sur le marché immobilier et l'aménagement du territoire, entre les territoires qui vont accueillir les personnes âgées et ceux qui vont les « perdre », mais qui peuvent être compensées par la double résidence.

Tous ces phénomènes seront à prendre en compte, notamment avec l'arrivée en milieu de retraite des générations des baby-boomers.

Merci de votre attention.

<sup>7</sup> Titre d'un livre de Jean Viard paru en 2011 aux Éditions de l'Aube.

**Raphaël Hadas-Lebel**

Merci Madame, je vous remercie d'avoir montré de manière extrêmement nuancée tous les aspects de comportement des retraités, de la mobilité de bien-être à la mobilité d'ajustement, jusqu'à des situations qui entraînent parfois des assignations à résidence. Ce sont des éléments importants pour comprendre la complexité des relations des retraités avec cette notion de mobilité.

Comme vous avez bien dit que cette mobilité est quand même faible dans l'ensemble de la population, même s'il y a des différences en particulier avant 70 et après 80 ans, on va précisément en regarder les conséquences en ce qui concerne le vieillissement à domicile. Je donne la parole à Madame Sylvie Renaut, socioéconomiste à l'Unité de recherche sur le vieillissement de la CNAV. Actuellement, ses recherches portent plutôt sur les trajectoires individuelles de fin de carrière, sujet qui a beaucoup intéressé le COR lors d'une précédente séance<sup>8</sup>, et le passage à la retraite. Mais aujourd'hui, nous abordons plutôt la question des modes de vie, du logement des retraités, en particulier avec des éléments sur l'entraide familiale dans le grand âge, sujet que vous étudiez et dont vous allez maintenant nous parler.

---

8 Séance du COR du 21 novembre 2012, «Pénibilité. Transition emploi-retraite. Élaboration de carrières types pour les projections».



# Vieillir à domicile : l'adaptation du logement

**Sylvie Renaut**

Socio-économiste, Unité de recherche sur le vieillissement, CNAV

Bonjour à tous. Comme mes prédécesseurs, je vais m'appuyer sur les enquêtes INSEE pour vous présenter des travaux que nous menons actuellement, à partir de deux focales, l'une sur des travaux quantitatifs et l'autre sur les résultats d'une post-enquête qualitative par entretiens.

Le contexte est bien connu désormais, il est celui de l'allongement de la vie, c'est-à-dire d'un temps plus long à la retraite et donc d'un temps plus long dans son logement. La présentation comportera deux grands axes. Le premier s'attachera au lieu où l'on vit, où l'on passe sa retraite, puis le deuxième reviendra sur cette post-enquête qualitative que je viens d'évoquer, et qui consiste à voir quelles sont les stratégies d'adaptation que les personnes mettent en œuvre pour rester à domicile quand elles commencent à rencontrer des difficultés dans leur vie quotidienne.

## Données quantitatives

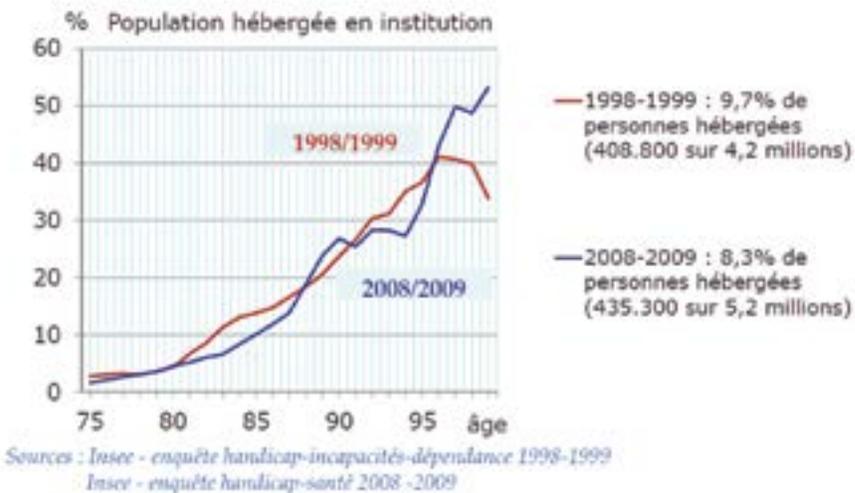
Je reviens rapidement sur quelques données démographiques. Depuis le rapport Laroque en 1962 qui marque les premiers travaux sur la politique de la vieillesse en France, les données qui retracent l'évolution des personnes âgées de 75 ans et plus – donc en deuxième partie de retraite –, montrent une forte augmentation en volume et en proportion puisqu'on a pratiquement un triplement de la population des 75 ans et plus.

### La population des 75 ans et plus

	<b>75 ans et plus effectifs</b> <i>France métropole</i>	<b>en % du total</b>	<b>Femmes %</b>	<b>Personnes mariées %</b>
<b>1960</b>	1 961 498	4,3	65,5	28,8
1970	2 355 739	4,7	68,7	30,0
1980	3 078 614	5,7	66,7	34,1
1990	3 838 418	6,8	65,7	37,3
2000	4 245 131	7,2	64,6	40,8
2007	5 180 562	8,4	63,4	42,9
<b>2013</b>	<b>5 819 782</b>	<b>9,1</b>	<b>62,4</b>	<b>44,7 *</b>
<i>Source : Insee RP</i>				<i>*France entière</i>

Je voudrais aussi montrer par ces données les éléments liés à l'espérance de vie, dont un rapprochement progressif, encore léger mais réel, entre l'espérance de vie des hommes et celle des femmes, qui fait que la proportion des femmes âgées de 75 ans et plus est un tout petit peu moins élevée aujourd'hui qu'il y a quelques années. Ce rééquilibrage entre les hommes et les femmes a pour conséquence une vie à deux plus longue au moment de la retraite, dont on retrouve des implications dans le choix du logement et dans les choix que l'on va faire, pas forcément tout seul, mais à deux, et pas forcément en attendant que les autres les fassent pour nous.

Où vit-on après 75 ans? Moins de 10 % des 75 ans et plus vivent en institution. On a souvent l'idée que les gens très âgés vivent pratiquement tous en institution. En tout cas, c'est une idée qui est assez répandue, mais on ne prend pas la mesure de ce que cela représente. Effectivement, aux âges très élevés, on commence à avoir des proportions très importantes de personnes vivant en institution. Mais, si vous regardez les courbes, elles représentent deux enquêtes INSEE similaires sur le handicap : l'enquête *Handicap-incapacité-dépendance* en 1998-1999 et la dernière, l'enquête *Handicap-santé* en 2008-2009. On voit que la proportion des personnes qui vivent en institution n'est pas si importante qu'on pourrait l'imaginer et les données montrent que, loin d'augmenter, cette proportion est toujours inférieure à 10 %. En 2008, on était autour de 8 %.



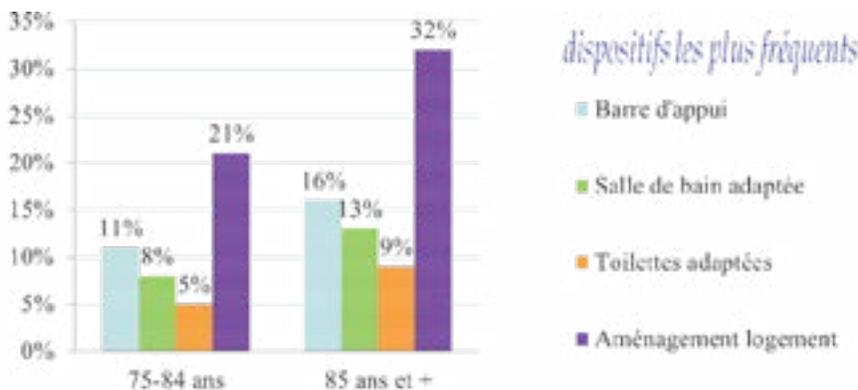
Effectivement, les gens vivent à domicile, pas toujours par choix. L'offre institutionnelle a progressé mais elle a progressé beaucoup moins vite que l'augmentation de la population. L'offre des établissements s'est beaucoup médicalisée et, si l'on regarde les données de ce tableau, le nombre de résidents de 60 ans et plus dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées a effectivement augmenté. Mais, si l'on considère la deuxième ligne du tableau, relative aux foyers-logements qui

concernent un habitat intermédiaire, qui vient d'être évoqué par Catherine Bonvalet, le nombre des résidents a beaucoup diminué en quinze ans. Si on rapporte le nombre de places disponibles au nombre des personnes de 75 ans et plus, on voit bien cette diminution importante de l'offre institutionnelle. Donc où vieillit-on? On vieillit à domicile, dans son logement.

<b>EHPA Établissements d'hébergement pour personnes âgées de 60 ans et plus</b>	1994	2003	2007
Résidents de <u>60 ans et plus</u> en EHPA	600 400	644 000	657 000
- dont logements foyers	154 000	149 800	111 800
<i>Source : Drees, enquêtes EHPA</i>			
<b>Nombre de places pour 1000 personnes de 75 ans et plus</b>	1994	2003	2007
- EHPA (tous)	169	139	127
- EHPA hors logements foyers	126	106	105
<i>Illustrative Cnat: hébergement potentiel si tous les résidents avaient 75 ans et plus</i>			

Comment vit-on? L'enquête *Handicap-santé* permet d'essayer de repérer quels sont les aménagements que les personnes font chez elles pour rester à domicile. Sur ce graphique, je vous présente les dispositifs les plus fréquents.

**Les travaux d'aménagement du logement**



Source : INSEE, enquête *Handicap-santé*, 2008.

Là, on note une première barre, en bleu, qui indique la proportion des barres d'appui, mains courantes, tout ce que l'on peut utiliser dans les escaliers, les couloirs. On peut observer, en vert, la salle de bain adaptée, un aménagement qui n'est pas très répandu, moins encore que les barres d'appui, et en orange, les toilettes adaptées, qui sont encore moins fréquentes.

Il faut tout même souligner que ces données concernent deux tranches d'âge, les 75-84 ans et les 85 ans et plus, et que les dispositifs présentés concernent des personnes qui ont des limitations fonctionnelles importantes dans leur vie de tous les jours : elles ont au moins une limitation absolue d'origine sensorielle, motrice, intellectuelle ou psychique, ou deux limitations importantes. La question que l'on se pose est : comment fait-on pour rester chez soi avec des limitations qui sont quotidiennes et permanentes?

Le dernier bâton, en violet sur le graphique, situe le taux cumulé de tous les dispositifs d'aménagement du logement qui sont repérés dans cette enquête *Handicap-santé* en cas de limitations fonctionnelles importantes.

### Post-enquête qualitative

Partant de ce constat, nous avons eu la possibilité de faire une post-enquête auprès de personnes qui avaient déjà répondu à l'enquête en face à face de l'INSEE. Nous avons mené des entretiens à domicile, couplés avec la visite du logement. Ainsi, on a pu rencontrer les gens chez eux, se promener avec eux dans le logement, les suivre et voir comment ils déambulaient pour apprécier la manière dont ils utilisent leur logement, comment ils s'arrangent pour rester chez eux, même si, pour certains, la mobilité devient relativement réduite. Il s'agit d'une enquête qualitative, donc elle n'a pas vocation à être représentative sur le plan national, mais elle donne à voir la manière dont les gens vivent chez eux et ce qu'ils mettent en œuvre pour rester à domicile.

Pour ce faire, je vais faire un résumé des entretiens que nous avons menés dans deux régions, le Nord-Pas-de-Calais et l'Île-de-France. Schématiquement, on va voir comment les personnes rencontrées gèrent les difficultés quotidiennes, mettent en œuvre des aménagements, des aides techniques, font des adaptations ou bien restent chez elles sans intervention en attendant de voir comment les choses se passent.

### Interactions entre l'individu et son environnement



À partir de ce premier axe, soit les personnes vont agir (principe d'intervention), soit elles vont attendre (logique d'attente) pour aménager, adapter leur environnement. Elles sont dans une situation où la prise de décision va être contrainte ou stimulée (2<sup>e</sup> axe) en fonction de leur environnement, à la fois en termes de ressources économiques, de ressources en logement et de leurs ressources en santé (si elles sont plus ou moins en bonne santé), mais aussi en fonction de leur environnement familial (selon la présence plus ou moins importante et interventionniste de la famille).

Dans le premier cas de figure, toujours de façon très schématique, on a un groupe de personnes qui se disent : *« J'ai des moyens suffisants, je connais la situation. Si jamais j'ai besoin d'intervenir, il sera toujours temps de le faire le moment venu. Ce n'est pas le moment pour l'instant. On verra bien ce qui peut nous arriver. »*

Le deuxième cas de figure rassemble des gens qui sont déjà dans une logique d'intervention, qui ont déjà fait des travaux d'aménagement ou qui ont réalisé une mobilité résidentielle, et qui disposaient des ressources pour le faire, qui avaient, par rapport à leur environnement, la possibilité de le faire.

Dans le troisième cas, il s'agit de personnes qui sont dans une logique d'attente et de choix contraints, contraints à la fois par leurs ressources financières, en santé, en logement ou encore liées à leur environnement familial. Du coup, elles sont plutôt dans la résignation : on reste chez soi et on fait *a minima* ce que l'on peut au quotidien.

Enfin, il y a un quatrième cas de figure, qui est apparu de façon inattendue de par son ampleur, ce sont les situations de recohabitation entre parents âgés et enfants adultes.

Si je reviens sur le premier cas de figure, il illustre des situations où les gens nous disent qu'ils ont la possibilité de rester chez eux, qu'ils ont la maîtrise de leur choix de vie, qu'ils ont confiance dans leur capacité de faire face. *« Finalement, on verra bien ce qui arrivera et il n'est pas question de mettre en œuvre des adaptations qui ne vont pas forcément correspondre à nos besoins demain. On attend de voir. Il sera toujours temps de faire les choses le moment venu. »*

Dans le deuxième cadran du graphique que je vous ai présenté précédemment, les personnes ont déjà fait une intervention dans leur logement et elles sont dans une démarche dynamique. Elles ont mis en œuvre des aménagements, des choses parfois minimalistes, les gens sont très inventifs pour trouver des idées et aménager chez eux. On a vu dans le graphique sur la présentation des dispositifs d'aide au logement, que la proportion des personnes concernées était très faible. Si l'on regarde ce que les gens peuvent mettre en œuvre chez eux, il s'agit de choses parfois assez étonnantes, comme cette dame dont le fils a installé la douche dans un ancien placard.

On a rencontré une bonne proportion des personnes qui ont dû abandonner la salle de bain et qui font leur toilette au lavabo. C'est quelque chose de relativement classique.

Le troisième cas de figure concerne des gens qui sont plus dans une logique d'attente, qui ont des contraintes fortes, qui peuvent avoir des contraintes sur le plan du statut d'occupation du logement, notamment dans les logements sociaux, quand les bailleurs ne sont pas très enclins à faire des aménagements. Cela est très variable suivant les bailleurs. Dans l'ancien bassin minier du Nord-Pas-de-Calais où il y avait beaucoup de logements sociaux, un certain nombre de bailleurs ont plutôt l'idée de vendre leur patrimoine immobilier et donc ne sont pas forcément prêts à l'aménager. Les personnes vont être obligées de s'adapter à leur logement. Là, vous avez une photo qui illustre la situation de ce monsieur qui a descendu son lit médicalisé dans le salon, mais la chambre étant toujours à l'étage, il fait appel à son voisin pour la toilette par exemple. Ce cas de figure du lit dans la pièce à vivre est la solution qui est retenue dans un certain nombre de cas, mais qui pose des difficultés pour les personnes qui ne souhaitent pas le faire pour ne pas avoir à accueillir les gens chez eux, directement dans leur chambre à coucher, ce qui pose des questions d'intimité et d'estime de soi.

Enfin, la quatrième situation recense les situations de cohabitation. Là, on a deux logiques de recohobitation entre parents âgés et enfants adultes. On reste cependant dans une logique d'entraide familiale, dans les deux cas. Dans le premier, quand c'est la fille qui s'occupe de sa mère pour des questions de santé (parfois la fille va venir habiter chez sa mère et, dans d'autres cas, la mère va habiter chez la fille), il existe donc une mobilité résidentielle de l'une ou de l'autre. La fille peut être déjà retraitée elle-même, donc là, on peut être dans une situation où l'on a deux générations de retraités. Les photos illustrent des situations limites : pour l'une, la mère et la fille dorment dans la même chambre, l'appartement faisant 40 m<sup>2</sup> ; pour l'autre, la fille s'est installée dans la chambre de la mère à l'étage et la mère dort au salon.

Et puis, on observe cette deuxième logique de cohabitation qui correspond à un besoin de sécurité économique de la génération cadette. C'est une interrogation que l'on a sur les jeunes retraités ou ceux qui sont en fin de carrière, qui ont des fins de carrière difficiles, chaotiques, compliquées. En général, c'est un fils qui vient habiter chez sa mère. Il y a un partage à la fois des ressources et du logement. Au départ, la mère rend service au fils. On met en commun les ressources qui sont assez limitées. En vieillissant, ce compagnonnage s'accompagne d'une aide du fils à la mère en cas de besoin.

Tout à l'heure, je crois que Catherine Bonvalet a évoqué les travaux du PUCA (plan urbanisme construction architecture) sur le vieillissement et l'habitat. Pendant longtemps, on a pensé l'habitat des personnes âgées entre le domicile et l'institution, sans réfléchir à la porosité des

deux champs. Depuis une dizaine d'années, la réflexion évolue et plus récemment, une série de rapports publics a été publiée sur ces questions. Le 14 octobre 2013, Jean-Marc Ayrault a annoncé un projet de loi pour « adapter la société au vieillissement » autour de trois piliers, les trois « A » : anticipation, adaptation, accompagnement. Pour le sujet qui nous occupe aujourd'hui, l'adaptation consiste à faire en sorte que les personnes puissent vivre dans un logement adapté, dans un cadre de vie accessible.

Or, je voudrais souligner la nécessité de penser l'habitat « avec » les gens et pas « pour » les personnes âgées. En effet, si vous vous souvenez de la première diapositive que j'ai présentée, elle montrait la proportion grandissante des personnes de 75 ans et plus qui vivent en couple aujourd'hui. Par ailleurs, quand on rencontre les gens chez eux, on observe qu'ils ont d'abord envie de choisir et décider pour eux-mêmes. On ne peut pas penser « pour » les autres, « à la place » des autres. C'est une réflexion qui doit se situer très en amont des moments où l'on rencontre des difficultés dans la vie quotidienne. Quand on doit changer de logement au moment où la situation devient critique, il y a des résistances et la situation devient très compliquée.

Je vous remercie.

### **Raphaël Hadas-Lebel**

Merci beaucoup. Nous avons besoin de voir concrètement ce que vieillir à domicile implique sur le plan matériel, depuis les barres d'appui jusqu'à la cohabitation, ou ce que vous avez appelé le compagnonnage, parent-enfant, mère-fille en particulier.

Je donne maintenant la parole à Madame Ingrid Fourny pour le troisième volet, relatif au logement intergénérationnel. Madame Fourny est géographe-consultante au CRESGE, un laboratoire de l'université catholique de Lille, où elle intervient dans la définition et l'évaluation des politiques publiques de l'habitat et du logement.



# Cohabiter avec un jeune : le logement intergénérationnel

**Ingrid Fourny**

Géographe-consultante, CRESEGE, Université catholique de Lille

Les éléments que je vais vous présenter aujourd'hui sont issus d'une étude que l'on a conduite pour la CNAF en 2010, qui portait sur le logement intergénérationnel. Cette étude s'est appuyée sur deux approches : une approche quantitative visant à évaluer l'offre et la demande potentielle en logement intergénérationnel et une approche qualitative avec la conduite d'entretiens auprès des acteurs associatifs qui développent des formules de logement intergénérationnel, mais également auprès de personnes âgées qui avaient expérimenté le logement intergénérationnel, ou encore auprès de partenaires financiers et institutionnels qui soutiennent ou ont soutenu les formules de logement intergénérationnel.

Je vais, pour commencer, vous énoncer ce qui est entendu par le logement intergénérationnel. Le logement intergénérationnel est défini comme l'hébergement de jeunes par des seniors dans leur propre logement, moyennant des contreparties. Sont entendues comme des contreparties, le respect de règles de vie, de bons procédés (c'est-à-dire soit dîner ensemble quelques soirs par semaine, avoir des temps de discussion, réaliser des courses) et/ou une indemnité financière d'occupation. Je vous expliquerai en fin de présentation pourquoi j'utilise bien le mot « contreparties » et non « services » puisque vous verrez que cela a son importance.

Le logement intergénérationnel est une forme d'habitat intergénérationnel au même titre que l'habitat groupé intergénérationnel, formule dans laquelle plusieurs générations cohabitent au sein d'un même groupe de logements (chaque « génération » vit dans son propre logement).

Les formules de logement intergénérationnel ont été initiées par le mouvement associatif, chaque association ayant des fondements différents : idéologie confessionnelle ou engagement associatif en faveur du lien intergénérationnel. De ces fondements différents découlent des modalités de mise en œuvre et des contenus qui vont être différents. Des associations vont uniquement mettre en contact la personne âgée et le jeune. Ce sont souvent des associations pour lesquelles le logement intergénérationnel, ou plus généralement l'intergénérationnel, n'est pas le cœur de leur projet associatif. D'autres associations ont une intervention plus importante, ce sont des associations que l'on

peut qualifier d'associations médiatrices. Ce sont là des associations pour lesquelles l'intergénérationnel, et plus spécialement le logement intergénérationnel, est le cœur de leur projet associatif. Ces associations mettent en relation le jeune et la personne âgée, mais également elles formalisent et suivent le binôme tout au long de la cohabitation intergénérationnelle.

Sur la question des buts poursuivis. De manière générale, quand on posait la question aux différents acteurs rencontrés et intervenant directement ou indirectement dans le logement intergénérationnel, trois grands buts revenaient de façon récurrente : valoriser le lien et la solidarité intergénérationnels, favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins en logement des jeunes.

Il est important de rappeler les buts poursuivis par le logement intergénérationnel, mais également les trois principes fondamentaux qui sont à respecter pour éviter tout écueil. Le premier principe fondamental qui est à respecter dans le développement de formules de logement intergénérationnel, c'est que le logement intergénérationnel doit reposer sur l'adhésion des deux personnes, il ne doit jamais être vécu comme une situation subie ou imposée.

Deuxième principe, la personne âgée doit être autonome. Il est en effet important de rappeler qu'en aucun cas le jeune ne doit se substituer à une aide à domicile. Lors des investigations que l'on a menées, certes, cela restait dans une proportion extrêmement limitée, mais on pouvait voir que, dans certaines formules, les bons procédés demandés au jeune s'apparentaient à des services qui relevaient de l'aide à domicile. Je vous cite par exemple le coucher de la personne âgée, qui relève d'un service de l'aide à domicile.

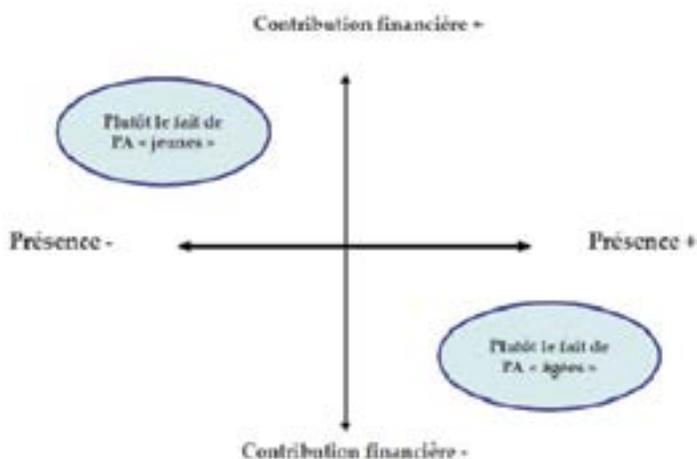
Enfin, troisième principe, le logement doit être adapté. L'intimité des deux personnes doit être respectée. Le jeune doit disposer de sa propre chambre.

Les avantages mis en avant par les différents acteurs que l'on a pu rencontrer sont nombreux. Pour les jeunes, les avantages qui sont mis en exergue sont, en tout premier lieu, de pouvoir répondre au manque de logement pour les étudiants et d'apporter une solution à la précarisation des étudiants. Lors d'une des précédentes interventions, il a été rappelé que les retraités ont des taux d'effort importants. Il faut souligner que les jeunes ont également des taux d'effort élevés.

Les autres avantages évoqués pour les jeunes : sensibiliser les jeunes au lien intergénérationnel et, de façon plus marginale, permettre aux jeunes d'avoir une expérience d'habitat différente. Ce dernier avantage est souvent cité pour les jeunes qui s'engagent dans une formation ou un parcours professionnel lié au secteur du sanitaire, du social ou du médico-social.

Pour les seniors, les avantages sont là aussi multiples. Les avantages que je vais citer sont issus des entretiens que l'on a conduits auprès des personnes âgées ayant expérimenté le logement intergénérationnel. Ainsi, pour les personnes âgées, c'est un moyen de rompre l'isolement, d'avoir une présence au quotidien. Quelques *verbatim*s sont repris en italiques dans le Powerpoint et illustrent ces propos. C'est de pouvoir aussi, pour eux, maintenir une utilité sociale, être utile, de pouvoir rendre service en proposant un logement à un jeune, et de transmettre un peu de son expérience. Bien entendu, pouvoir bénéficier de coups de main, par exemple la réalisation de courses ou pouvoir être conduit chez tel ou tel médecin ou autres, est également mis en avant par les personnes âgées. Pouvoir vivre au domicile le plus longtemps possible est également cité parmi les avantages; on l'a vu précédemment, c'est vraiment un souhait majoritaire chez les personnes âgées. On voit aussi qu'il faut être extrêmement vigilant à ce que cette volonté ne glisse pas vers l'écueil que je citais en début d'exposé, à savoir la substitution du jeune à une aide à domicile. Et puis, pour beaucoup de seniors, c'est aussi un moyen de disposer d'un complément de ressources. À ce titre, si on croise les attentes et l'âge des seniors qui s'engagent dans une démarche de logement intergénérationnel, on constate que plus la personne âgée est jeune, plus elle sera en attente d'une indemnité financière d'occupation, et beaucoup moins soucieuse de la présence plus régulière du jeune. Par contre, plus la personne âgée va avancer en âge, plus la présence sera demandée et la contribution financière moins sollicitée.

### Croisement entre l'âge des seniors et leurs attentes



Dans le cadre de l'étude que nous avons menée pour la CNAF, il y avait aussi un volet quantitatif. Il nous était demandé de pouvoir évaluer l'offre et la demande potentielle en logement intergénérationnel.

On s'est appuyé pour cela sur l'enquête nationale *Logement* (ENL) qui a déjà été citée deux fois en début d'après-midi. Je vais être assez synthétique, vous trouverez tous les éléments dans le dossier du participant ainsi que dans le rapport final de l'étude qui est accessible sur le site de la CNAF. Pour estimer l'offre potentielle, on a considéré plus spécifiquement les situations de sous-occupation accentuée et prononcée et on a également considéré une autre variable, «la contrainte de déménager», c'est-à-dire les personnes âgées qui se disaient contraintes de déménager. On a également évalué les taux d'effort et les revenus des ménages. La démarche quantitative a abouti à identifier une offre potentielle de 2,2 millions de logements. Il faut savoir que cette offre est un majorant, on ne s'appuie ici que sur une approche quantitative, on ne considère pas le choix des personnes âgées.

Du point de vue des jeunes, c'est-à-dire la demande potentielle, on a estimé que cette demande potentielle était de 500 000 jeunes. On voit donc que si on se limite à une approche quantitative, l'offre potentielle est quatre fois supérieure à la demande potentielle. Or les investigations qualitatives que nous avons réalisées ont montré que cette estimation quantitative ne rejoint pas du tout les constats que les acteurs dressent sur le terrain, les demandes étant nettement supérieures à l'offre. Il y a beaucoup plus de jeunes qui souhaitent aujourd'hui s'engager dans le logement intergénérationnel que de personnes âgées qui souhaitent s'engager dans cette démarche.

Les freins sont multiples. Ils relèvent du contexte réglementaire, mais ils relèvent aussi des personnes âgées elles-mêmes. Souvent, les personnes évoquent la peur de perdre leur intimité, donc de ne plus se sentir chez elles. Les représentations des jeunes aussi par les seniors et leur entourage, avec des personnes âgées qui ont parfois des *a priori* négatifs sur les jeunes. La peur du regard des autres. Des personnes âgées nous ont ainsi déclaré : «*Je n'ai pas envie que mon voisin pense que je fais appel à un jeune parce que je suis diminué.*» Certaines personnes âgées jugent par ailleurs que la rétribution financière est insuffisante. Et on a aussi des enfants des seniors qui étaient les moteurs de la demande, mais en recherche de garanties. On constate que, très souvent, les enfants ont une place très importante dans le choix résidentiel de leurs parents.

Les freins sont du côté des personnes âgées, mais ils sont aussi du côté du contexte territorial. Il faut bien entendu qu'il y ait une demande estudiantine qui soit suffisante, il faut que les logements soient adaptés, donc qu'il y ait au moins une pièce qui soit à disposition du jeune. Il faut également que ces logements soient accessibles, notamment en transport en commun, les jeunes étant peu motorisés.

Mais il existe aussi des freins qui relèvent du contexte juridique et réglementaire. Plusieurs interrogations sont aujourd'hui soulevées. Par exemple, dans le cadre d'indemnités financières d'occupation qui sont

versées à la personne âgée, la question posée est : *quid* de ce revenu complémentaire qui pourrait être imputé au revenu des personnes âgées? Il y a également cette question du travail dissimulé. On constate que les tâches réalisées par les jeunes peuvent parfois glisser vers du travail qui pourrait être considéré comme dissimulé. Cela aussi, ce sont des éléments qui sont mis en avant comme des freins potentiels.

Enfin, les acteurs qui développent ces formules nous disaient que quand ils vont présenter leur projet aux collectivités territoriales ou autres institutions, l'intergénérationnel agit un peu comme la mixité sociale. Ce sont toujours des concepts qui sont plébiscités, mais dans les faits, il y a un engagement qui est plutôt limité des acteurs, collectivités territoriales ou en tout cas partenaires financiers. Il y a souvent une aide au lancement des projets et puis, par la suite... Or on a vu aussi que, pour éviter toute dérive, il est important qu'il y ait une formalisation et un suivi du binôme. Cette formalisation et ce suivi appellent une professionnalisation de la part des associations, cette professionnalisation amenant aussi un coût pour les associations, qui ont besoin pour cela d'un soutien financier.

Pour finir, nos entretiens avec les partenaires financiers ou institutionnels ont montré qu'il y avait encore un grand scepticisme sur ces projets, notamment parce que plusieurs avaient échoué et que les partenaires focalisaient sur ces échecs et n'avaient pas nécessairement en tête les réussites qui existent.

En conclusion, le logement intergénérationnel est l'une des réponses possibles au logement des personnes âgées et des jeunes, mais cette solution doit rester une des réponses parmi un panel beaucoup plus large.

### **Raphaël Hadas-Lebel**

Merci, c'est la sagesse même et, comme nous l'avons noté, une des réponses possibles. C'est le type même de la bonne idée qui est totalement en conformité avec la conception française de la retraite, fondée par définition sur une solidarité entre les générations. Il y a une expression de cette solidarité *via* le logement intergénérationnel, mais nous voyons que, malgré tout, il y a un certain nombre d'obstacles, ce qui mérite une vraie réflexion, pour identifier où se trouvent ces obstacles – vous avez essayé de le faire – et comment les surmonter.



## Débat avec la salle

**Sylvain Denis, vice-président du Comité national des retraités et des personnes âgées (CNRPA), président d'une fédération de retraités et membre du COR**

J'aurais juste une observation, et une question qui va avec, sur la difficulté, pour quelqu'un de plus de 75 ans, de déménager. Si vous êtes locataire, que vous avez un loyer relativement sympathique parce que vous êtes occupant depuis assez longtemps, déménager dans un autre logement, même s'il est plus petit, va vous coûter pratiquement aussi cher, si ce n'est plus cher.

Si vous êtes propriétaire et que vous voulez changer d'appartement pour un appartement neuf, au-delà de 75 ans, emprunter est quasiment impossible. Je pense qu'il y a là des freins qui expliquent que le nombre moyen de pièces occupées par un couple de retraités, après 75 ans, n'évolue plus tellement, parce que déménager devient un problème vraiment compliqué.

Madame Renault, quand vous parlez des EHPA (établissements hébergeant des personnes âgées), ce sont les EHPA pour personnes non dépendantes, c'est non médicalisé?

**Sylvie Renault**

C'est l'ensemble des deux.

**Sylvain Denis**

La décroissance des foyers-logements est un sujet sur lequel, au CNRPA, on a travaillé. Que peut-on faire pour essayer de redonner vie à ces structures intermédiaires? On a entendu parler des béguinages également. Il s'agit un problème difficile dans la conception même parce que c'est à la fois un changement de domicile, mais en même temps, il n'y a pas beaucoup d'offres.

**Raphaël Hadas-Lebel**

Vous voulez répondre, Madame Renault?

**Sylvie Renault**

Il y a des travaux qui sont menés actuellement à la CNAV sur la question des foyers-logements. Dans le rapport Broussy, il y est fait référence d'une façon assez radicale puisqu'il est dit qu'il va falloir régler le sort des foyers-logements. Je n'ai pas bien compris comment il fallait l'entendre. Visiblement, cela correspond à un besoin, à une demande et on est encore dans une logique domicile ou institution, même si la

population est prête pour des logements intermédiaires, qui se multiplient sous des formes privées également, que l'on doit aussi prendre en compte, mais que l'on connaît très mal et que l'on ne sait pas recenser. Ce n'est pas une réponse que je vous fais, je vous renvoie une question, mais je pense que c'est un vrai problème. Je pense que c'est l'une des réponses, comme le logement intergénérationnel peut en être une.

**Raphaël Hadas-Lebel**

Madame Fourny ?

**Ingrid Fourny**

Sur la question des emprunts, dans le béguinage, en tout cas ceux que je connais, on est sur du locatif social, donc les personnes ne sont pas confrontées au problème d'emprunt lié à leur âge que vous évoquez.

J'ai commencé une étude sur les béguinages et je rencontre des personnes âgées qui ont intégré un béguinage, certaines étant auparavant déjà locataires du secteur social, d'autres étant propriétaires. Que recherchent les personnes âgées qui ont intégré le béguinage? Elles évoquent souvent le cadre plutôt sécurisé qu'elles retrouvent dans les béguinages, des logements de plus petite taille. Ce qui fait aussi la spécificité d'un béguinage par rapport à un habitat groupé collectif, c'est la présence d'une hôtesse. C'est cette animation qui est recherchée par les personnes âgées qui intègrent les béguinages.

**De la salle**

J'ai été un peu gêné dans l'exposé de Jérôme Accardo, qui base ses données de cadrage sur la notion de ménage, dont les experts de l'INSEE et de l'INED nous ont bien expliqué dans un rapport de plus de dix ans que la notion de ménage n'était plus conforme à la société actuelle et qu'il fallait l'abandonner. Donc on a pris de bonnes décisions il y a plus de dix ans, on ne les a pas tenues parce que cela coûte trop cher, mais il faut quand même rappeler que la notion de ménage, ce n'est plus ce que c'était, et ce pour plusieurs raisons. Première raison, les gens ne sont pas dans un logement tout le temps. Prenons l'exemple des familles recomposées avec garde alternée. Où habitent les enfants? Si on parle des retraités, quels sont les retraités qui hébergent de temps en temps et provisoirement leurs parents plus âgés et très souvent et à toutes les vacances scolaires les petits-enfants? Donc dès que vous restreignez à un espace vital minimal, exit les petits-enfants, exit les grands-parents.

J'ai été très intéressé par contre par les courbes qu'a montrées Catherine Bonvalet sur l'occupation multiple de plusieurs logements. Ces courbes ne sont pas dans le dossier et je ne les ai jamais vues dans la nature,

donc je serais très intéressé de savoir si ces documents vont être distribués ensuite.

### **Raphaël Hadas-Lebel**

Ils seront disponibles sur le site Internet du COR.

### **De la salle**

Je ferais une suggestion, c'est que, dans toutes les normes de peuplement et autres normes qui ont été évoquées par Jérôme Accardo, l'on introduise le temps passé dans le logement. Une chose est d'aller au bureau toute la journée et de revenir dans un logement qui peut être petit, une chose est de passer 24 heures sur 24 dans un logement. On ne souhaite pas, Jérôme, devoir passer 24 heures sur 24 avec son conjoint dans un deux-pièces. Bien sûr, tout va avec la consommation d'énergie. Il est évident que, quand on va au bureau, on n'a pas besoin de chauffer le logement dans la journée, du moins pas trop, alors que, quand on est toute la journée dedans, on doit le chauffer. Donc une simple introduction du temps passé dans le logement serait un redressement de certains indicateurs qui ne serait pas inintéressant.

### **Jérôme Accardo**

C'est une question qui est souvent posée. C'est un vieux débat. Tout ce qu'il dit est évidemment très vrai, très fondé en principe. Moi, ce qui m'intéresse, c'est ce que je peux mesurer et voir dans les enquêtes en pratique.

### **Raphaël Hadas-Lebel**

Cette notion de ménage est-elle dépassée parce que les modes de vie ont changé?

### **Jérôme Accardo**

Les modes de vie ont changé, cette notion de ménage est bousculée, mais...

### **Raphaël Hadas-Lebel**

Le contenu de la notion évolue, mais la notion elle-même a un intérêt statistique.

### **Jérôme Accardo**

Elle a un intérêt central en pratique pour faire les enquêtes, pour aller mesurer ce que font les gens qui sont dans le ménage et elle a des vertus opératoires qui font qu'on la garde encore, même si on peut lui adresser tout un tas de critiques qui ont été rappelées.

**Raphaël Hadas-Label**

On ne pourra pas régler tout le problème statistique posé par la notion de ménage, mais vous avez bien fait de la poser. Monsieur.

**De la salle**

Vous savez tous que la *silver économie* a été lancée fin avril. L'habitat fait partie des neufs secteurs. Il était indiqué dans le rapport que l'une des solutions pour le maintien à domicile – cette semaine est la semaine du maintien à domicile et du handicap – est la *smart home*, la maison intelligente, l'appartement intelligent. Donc une question à Sylvie Renault : qu'en est-il, avec ces nouveaux horizons de la géronto-technologie et de l'e-santé, de ces fameux appartements et maisons intelligentes comme peuvent les faire Réunica et GDB Vendôme actuellement?

**Raphaël Hadas-Label**

Très bien. Comment être *smart*, Madame Renault?

**Sylvie Renault**

On observe que la domotique n'est absolument pas entrée dans les maisons. Elle est sur le marché, mais elle n'est pas à l'intérieur des ménages. Les aides techniques les plus sophistiquées que l'on trouve dans les enquêtes, y compris dans l'enquête *Handicap-santé*, c'est la téléalarme, dont on parle depuis au moins trente ans. Même cela, c'est très limité. C'est l'avenir, nous dit-on, mais je ne suis pas sûre que ce soit un choix.

**Raphaël Hadas-Label**

La domotique est quand même une des voies d'avenir, même si elle coûte.

**Sylvie Renault**

En tout cas, sur les aides techniques les plus basiques, comme les aides à la mobilité, que l'on repère le mieux dans les enquêtes, il y a des résistances à l'usage, même si probablement, dans les générations plus jeunes, elles pourront être utilisées plus tôt.

**De la salle**

Je travaille à la division Logement dans le département de Jérôme Accardo à l'INSEE. Je m'occupe de l'enquête *Logement*. On a depuis longtemps le nombre d'enfants hors domicile de chaque ménage interrogé dans l'enquête qui permet de calculer, ce qui a déjà été fait dans des documents de travail, des indicateurs de peuplement complémentaires dans lesquels on relativise les logements des ménages en règle générale, et notamment le nombre de pièces. Effectivement, ils peuvent

avoir vocation à accueillir les enfants, les petits-enfants, etc. C'est une première réponse.

Je voudrais dire également que, dans l'enquête *Logement* qui est en cours de collecte actuellement, on a une nouvelle question sur le temps de présence passé dans le logement, essentiellement pour répondre à des notions de précarité énergétique et relativiser les sensations de froid dans le logement déclarées par les ménages. On a ces normes-là qui vont permettre d'affiner un petit peu les calculs.

Pour aussi répondre sur les ménages, c'est malgré tout une notion extrêmement importante. Même si l'on a des ménages un peu plus atypiques que par le passé, on arrive, grâce aux questions posées dans les enquêtes à bien les déterminer, à bien les isoler, à poser des questions de plus en plus individuelles plutôt que des questions qui s'adressent au ménage dans son ensemble. Mais malgré tout, les ménages sont en grande majorité très classiques.

### **Raphaël Hadas-Lebel**

Merci de ces précisions qui sont très utiles. Madame.

### **De la salle**

Ce sera dans le prolongement de la question sur les foyers-logements. On a vu qu'il y avait une baisse de l'offre. Or il y a une demande réelle et il y a une extension de ces résidences services privées où le pire côtoie le meilleur, où il n'y a aucun encadrement. On aimerait bien que l'État et d'autres jettent un peu leur regard sur ces questions-là, parce que cela va se développer faute d'une autre réponse, et les conséquences sont souvent dramatiques.

### **Raphaël Hadas-Lebel**

Merci de cette remarque qui n'appelle pas de contre-remarque, mais je crois que c'est une remarque très juste. Monsieur, au fond.

### **De la salle**

Je travaille sur l'activation de richesses. Il y a trois solutions que vous n'avez pas évoquées, qui sont notamment le viager...

### **Raphaël Hadas-Lebel**

On en parle en deuxième partie.

### **De la salle**

... et aussi d'autres solutions dans lesquelles les citoyens, et notamment les citoyennes, se prennent en main, comme les *babayagas* à Montreuil qui sont des citoyennes qui n'ont pas attendu d'être prises en charge

par leurs petits-enfants ou par la collectivité locale. Elles se sont prises en main, elles ont fait de l'habitat participatif. Cela rentre dans le cadre de ce que j'appelle l'économie collaborative, l'habitat partagé. On n'attend rien de l'État et de la collectivité, dont les lois d'ailleurs ne sont pas adaptées. C'est aussi une solution intéressante, dans la mesure où elles ont une certaine autonomie.

Autre solution, que j'avais évoquée il y a deux ans, les monnaies complémentaires locales, les monnaies citoyennes, notamment dédiées aux seniors. Il y en a au Japon. Cela marche un petit peu moins bien en ce moment parce que c'est moins bien soutenu par la collectivité. Cela s'appelle le *fureai kippu*. C'est une solidarité intergénérationnelle entre les 60 ans et les 80 ans, où les 60 ans accumulent des points du temps. On va dire que c'est une banque du temps. En consacrant du temps aux 80 ans, elles accumulent un crédit qui leur permettra de bénéficier de services d'autres personnes quand elles-mêmes auront 80 ans. C'est de l'intergénérationnel et, en plus, cela permet de pallier le manque de revenus de ces personnes.

Ce sont trois petites solutions envisageables.

Un point qui n'a pas été abordé, c'est la notion aidant-aidé. L'université des aidants et des aidés permet à des personnes dépendantes d'être accompagnées par leurs proches.

### **Raphaël Hadas-Lebel**

Le problème des aidants est lié à la dépendance, mais vous avez raison de le signaler. Nous n'avons pas voulu aborder le sujet de la dépendance en détail ici. Je connaissais Babayaga comme un mouvement des *Tableaux d'une exposition* de Moussorgski, mais allez-y, Madame, sur les *babayagas*.

### **Ingrid Fourny**

Il y a des collectivités territoriales, dont Lille, qui lancent des projets d'habitat participatif. Ce sont des terrains qui sont mis à disposition d'un groupe d'habitants, qui a un projet d'habitat partagé. Dans ces projets d'habitat participatif, on constate qu'il y a des projets qui relèvent uniquement de seniors, un peu à l'instar des *babayagas* de Montreuil.

### **Raphaël Hadas-Lebel**

Très bien, merci beaucoup. La seconde partie du colloque va nous conduire à examiner le problème du logement des retraités sous l'angle patrimonial. À cet égard, il est intéressant de connaître les choix patrimoniaux faits par les retraités en matière de logement.

Pour nous éclairer sur ces comportements, nous avons demandé à deux experts de venir. D'une part, Anne Laferrère, qui est chercheur

au Centre de recherche en économie et statistique (le CREST) et qui s'intéresse depuis longtemps à l'économie de la famille et au logement des personnes âgées. Elle va nous rappeler la théorie du cycle de vie selon laquelle les retraités devraient consommer leur patrimoine immobilier, et elle s'interrogera sur les raisons qui poussent en pratique les retraités à conserver ce patrimoine.

Jim Ogg est chercheur à l'Unité de recherche sur le vieillissement de la CNAV. Il s'intéresse particulièrement aux analyses comparatives de deux pays européens concernant le passage de l'activité à la retraite et l'habitat. Nous faisons toujours du comparatif dans nos colloques, ainsi que dans les réunions mensuelles du COR. Jim Ogg va nous présenter les dispositifs de prêts viagers hypothécaires ou de viagers intermédiés qui se sont développés dans certains pays, principalement anglo-saxons, et qui ont moins de succès pour le moment en France, mais on verra.

Je donnerai enfin la parole à Madame Grave, qui nous présentera l'action de la Caisse des Dépôts.



# **Les choix patrimoniaux des retraités en matière de logement**



# Le logement au cœur de l'accumulation patrimoniale des retraités

Anne Laferrère

Chercheur, CREST

Merci à vous.

Beaucoup de choses ont déjà été dites. Je pense que vous êtes persuadés maintenant que le logement est au cœur de l'accumulation patrimoniale des retraités. Les économistes aiment toujours faire des modèles très simples, ils simplifient la réalité pour essayer de raisonner de la façon la plus rigoureuse possible. Dans la théorie dite du cycle de vie, une période d'accumulation du patrimoine est suivie d'une période de «décumulation». Pourquoi? Parce que le but est de maintenir sa consommation constante tout au long de sa vie. Le revenu peut fluctuer, par exemple lors d'un épisode de chômage, au moment du passage à la retraite, ou du veuvage, d'une maladie de longue durée ou quand survient la dépendance, et c'est pour cela que l'on épargne. Pour un économiste, dans ce modèle simple, on épargne... pour désépargner plus tard. Sinon, cela n'a pas d'intérêt en soi.

Ce logement est au cœur de l'accumulation patrimoniale, Jérôme Accardo l'a déjà dit tout à l'heure. En gros, les 20 % des personnes les plus pauvres ne possèdent pas de logement, leur épargne est quasiment entièrement liquide. Les 20 % les plus riches ont un patrimoine très diversifié, dont du logement. Et pour les 60 % du milieu de la distribution, le patrimoine est essentiellement leur logement.

Le logement est un bien très particulier parce qu'il est non seulement un bien patrimonial, mais aussi un bien de consommation. Par rapport à, disons, un paquet d'actions, c'est du patrimoine dans lequel on vit. Donc on reçoit un service de logement. Les propriétaires de leur résidence sont ainsi assurés contre le risque de fluctuation des loyers sur leurs vieux jours. Il faut aussi ajouter que le logement est en plus un lieu de vie familial chargé d'émotions et d'affects.

Cette épargne, si elle est sous forme de logement, a le désavantage d'être non divisible et non liquide. Il peut y avoir une inadéquation entre la quantité de logement que l'on souhaite consommer et celle que l'on a épargnée.

Cette théorie du cycle de vie telle que je viens de l'esquisser est très simple. On épargne pour maintenir sa consommation constante. On peut élargir le modèle pour prendre en compte quelques autres phénomènes, par exemple la volonté – comme on l'a dit tout à l'heure aussi – de transmettre à sa descendance. On peut vouloir laisser du patrimoine à ses enfants, en particulier son logement. Cela va donc freiner la désépargne dans la deuxième moitié de la vie.

En France, un dispositif existe depuis très longtemps, inventé par les Romains, qui sépare la propriété entre l'usufruit et la nue-propriété. Il était destiné à protéger les orphelins et les veuves. Beaucoup de Français l'utilisent quand ils font des donations, ils donnent leur logement tout en en conservant l'usufruit. C'est une façon de transmettre sans transmettre. Ce motif de transmission va freiner la désépargne.

Il y a un autre motif de détention du patrimoine que l'on dit d'échange. On va avoir besoin du service de ses enfants, et on veut garder du patrimoine pour éventuellement les « rémunérer », entre guillemets, de son vivant pour éviter les problèmes de partage et disputes au sein des fratries après son décès.

On peut aussi vouloir transmettre de son vivant. Et une transmission dont on est sûr qu'elle est bénéfique pour les enfants, consiste à leur transmettre un logement. Autant transmettre de l'argent peut être risqué parce que l'on ne sait pas ce que le bénéficiaire va faire avec, autant transmettre un logement semble raisonnable. Il y a donc des forces qui vont aller dans les deux sens, soit pour accélérer, soit pour diminuer la transmission du patrimoine.

Cette théorie toute simple du cycle de vie peut être élargie aussi aux changements de préférence qui peuvent advenir au cours de la vie. Je vous ai dit que l'on voulait maintenir sa consommation constante, mais c'est une consommation abstraite. Dans la réalité, il va falloir adapter la consommation à des changements de circonstances. On va avoir besoin tantôt de beaucoup d'espace, tantôt de plus de confort, tantôt d'équipements, d'aide à domicile, et on l'a déjà évoqué, dans une demande de réajustement de la consommation de logement, on peut souhaiter s'installer plus près de ses enfants.

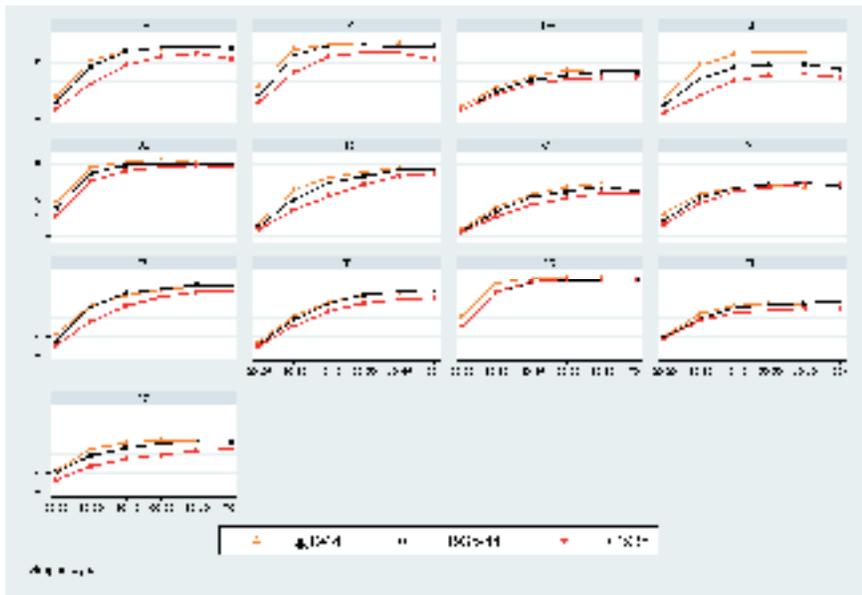
On voit bien que cet écart entre le patrimoine immobilisé dans le logement et la consommation désirée de logement peut devenir très important et du coup nécessiter des réajustements. Les coûts de réajustement – je redis des choses que l'on a déjà dites, mais de façon un peu plus abstraite –, très importants, modifient la version simple de cette théorie du cycle de vie. On a bien fait remarquer tout à l'heure que les coûts de mobilité résidentielle augmentent avec l'âge, ne serait-ce que du fait de l'encombrement. On a accumulé des meubles, des objets, etc.

J'aime bien rappeler que le mot habitation a la même étymologie que le mot habitude. On a des habitudes à l'endroit où on habite. On a

établi des liens qui rendent un déménagement de plus en plus difficile. Ce n'est pas tant l'âge qui fait que l'on déménage moins, mais le temps que l'on a passé dans un logement. Plus on a passé du temps dans un logement, moins on va avoir de chance de le quitter, sauf pour le dernier déménagement, ainsi que j'appelle celui vers une maison de retraite ou un établissement d'hébergement, pour lequel les déterminants de la décision de bouger sont totalement différents. Ce qu'on observe est qu'il y a peu de désépargne au cours de la retraite, et encore moins de désépargne en logement. Outre les raisons que je viens de mentionner, il y a peut-être une résistance culturelle en France plus importante qu'à l'étranger, à utiliser ce capital logement pour des dépenses courantes.

Pour élargir géographiquement notre débat, voici des graphiques des taux de propriété du logement principal extraits d'une enquête européenne – d'où le titre en anglais. Dans cette enquête qui s'appelle *SHARE* (*Survey of health, ageing and retirement in Europe*), on suit les mêmes personnes depuis 2004 tous les deux ans. Et la troisième fois qu'on les a interrogées, on leur a demandé de décrire tous les logements de leur vie.

### Proportion de propriétaires de leur logement



On peut donc établir ces graphiques. Ils montrent les taux de propriété du logement principal pour trois groupes de générations, avec ceux qui sont nés avant 1935 en rouge, ceux qui sont nés entre 1935 et 1944 en noir, et les plus jeunes nés après 1944 (et avant 1960) en jaune. Qu'est-ce que l'on voit? Ce que je vous ai décrit. On accumule du logement pour le désépargner, mais on n'observe pas de baisse. On accumule et les courbes restent horizontales. Chez les Hollandais, en haut à droite, on voit un petit frémissement, une légère baisse au-delà de 70 ans.

Une autre chose frappante sur ces graphiques est l'écart entre la courbe rouge et les deux courbes du dessus. D'une génération à l'autre, il y a eu en Europe de plus en plus de propriétaires de leur logement. C'est dû au développement du crédit immobilier. On a pu emprunter plus facilement pour devenir propriétaire, et on est devenu propriétaire plus tôt, plus jeune, alors qu'avant il fallait être aidé par ses parents ou hériter de son logement.

Cette hausse est relativement stabilisée ensuite au fil des générations, sauf aux Pays-Bas où on a continué à être de plus en plus propriétaires, parce qu'il y avait initialement beaucoup de locataires, en particulier en logement social.

Cette non-désépargne des logements n'est donc pas un phénomène purement français, elle est observée dans tous les pays européens.

Pourquoi ne désépargne-t-on pas ou peu au cours de la retraite? C'est d'abord grâce au système de retraite. On pourrait dire que l'essentiel du patrimoine de nos contemporains, ce sont leurs droits à la retraite. C'est pour cela qu'ils pourraient ne pas épargner, ils auront un revenu de retraite. Cette théorie du cycle de vie disait qu'on épargne pour faire face au risque de baisse du revenu en particulier à la retraite. Mais, on a bien vu tout à l'heure (lors de l'exposé de Jérôme Accardo) que ce n'est pas le cas; le revenu par unité de consommation ne baisse pas en moyenne après la retraite. On n'a donc pas de raisons de désépargner, toujours en moyenne. Une deuxième raison tient à l'existence d'assurances santé. La bonne couverture du risque maladie fait qu'il y a moins d'occasions de désépargner.

Si les risques retraite et santé semblent avoir régressé ou disparu, le risque de dépendance s'est accru avec l'allongement de la vie. Pour les gens qui arrivent à 60 ans actuellement, on estime qu'une femme sur deux sera dépendante pendant quatre ans, et un homme sur trois. La question se pose alors de la manière de tirer quelque chose du patrimoine logement pour faire face aux risques de dépendance. Il y a là une masse de patrimoine que l'on pourrait vouloir utiliser.

En d'autres termes, comment liquéfier ce logement non liquide? L'exposé suivant y reviendra en détail. Énumérons déjà quelques moyens de «désépargner» du logement. Tout simplement, le propriétaire d'un logement trop grand ou trop coûteux pourra diminuer son entretien, voire arrêter de l'entretenir. C'est un moyen de consommer davantage autre chose que du logement, quand on en consomme «trop».

On peut aussi en louer une partie. Tout à l'heure, on a mentionné les logements intergénérationnels, très peu développés en France. Mais en Suisse et en Allemagne, on va se constituer un complément de revenu de retraite en louant une partie de la maison. Elles sont plus facilement divisibles que chez nous.

On peut encore bouger vers des logements moins chers, plus petits, aller d'une maison vers un appartement, plus facile à entretenir et à habiter. Catherine Bonvalet a dit que c'était surtout après 75 ans. Notons toutefois qu'en pratique, le nouveau logement n'est pas toujours moins cher, si par exemple on va de la périphérie vers le centre-ville, ou si on demande plus de confort.

Pour extraire de la liquidité de son patrimoine en logement, on peut aussi recourir à la vente, plus ou moins radicale. Statistiquement, on observe que l'on vend d'abord sa résidence secondaire, ses logements de rapport qui deviennent difficiles à gérer et dont la détention est désavantagée fiscalement par rapport à celle de la résidence principale. Ce n'est qu'ensuite, éventuellement, que l'on vend son logement principal pour devenir locataire. Mais plutôt tardivement, après 80 ans. Et il ne faut pas oublier la possibilité de vendre en viager, ou la possibilité, sans vente, de souscrire à un prêt hypothécaire ce dont Jim Ogg va parler en détail.

Si je regarde le comportement de mes retraités européens, quand déménagent-ils? Qu'est-ce qui les fait déménager? Il y a les événements de la vie, la retraite, le veuvage. Je note aussi que pour tous les déménagements que j'appelle normaux, c'est-à-dire entre logements ordinaires, plus on a un revenu élevé, plus on déménage. Cela veut dire qu'*a contrario*, des gens n'ont pas assez de revenus pour déménager. Il y a de l'immobilité contrainte que l'on a déjà décrite. Des gens devraient déménager, devraient adapter leur consommation de logement, mais ne le peuvent pas parce que cela coûte trop cher, même pour les locataires, comme on l'a justement fait remarquer.

Une chose aussi nous a beaucoup intéressés dans cette étude : on a essayé de relier les déménagements à l'évolution des prix dans chaque pays depuis le moment où les gens étaient entrés dans leur logement. On sent bien que la valeur du logement va avoir une influence sur le fait de pouvoir le vendre, selon les plus-values attendues, etc. *De facto*, nous avons montré que l'on va quitter d'autant plus son logement qu'on va le vendre facilement et à un bon prix. Le logement, ce n'est pas seulement de la consommation, mais c'est aussi un patrimoine dont la valeur peut monter mais aussi baisser. On peut avoir acheté à un moment où c'était élevé, à un moment où c'était bas. Et du coup, on bénéficiera de plus ou moins-values beaucoup plus tard au moment de la revente. Pour les personnes âgées, la hausse des prix du logement est tout bénéfice, alors que c'est le contraire pour les jeunes en phase d'acquisition.

On voit aussi que le contexte institutionnel de chaque pays joue. Dans certains pays, on peut hypothéquer son logement : au Danemark, aux Pays-Bas, en Suède, en Grande-Bretagne on peut emprunter sur la valeur de son logement. Du coup, on a moins besoin de bouger de la propriété vers la location.

Et puis il y a tout ce qui est réglementation du financement de la dépendance, qui n'est pas directement le sujet d'aujourd'hui, mais est lié à l'épargne pour les vieux jours. Selon qu'il existe des assurances dépendance, publiques ou privées, selon que les aides publiques à la dépendance sont sous conditions de revenus, ou sous conditions de patrimoine, selon que l'on est dans un pays qui prescrit l'obligation alimentaire ou non, les comportements des gens, vis-à-vis de leur patrimoine et en particulier de leur patrimoine logement, vont changer. Il faut garder cela en tête.

Mon dernier point porte sur la question du prix des logements, question que certains économistes se sont posée vers la fin du siècle dernier. Quel est l'impact macroéconomique des choix des retraités, en particulier celui des baby-boomers qui sont très nombreux et suivis de générations beaucoup moins nombreuses? Quel a été l'impact du passage de cette génération sur le prix des actifs, et en particulier le prix des logements?

Le moment où les baby-boomers très nombreux étaient en phase de constitution de leur patrimoine a coïncidé avec une hausse de l'épargne. Cette phase de la hausse de l'épargne a sans doute pesé à la hausse sur les prix des actifs, d'autant plus qu'ils ont anticipé que leur vie allait être plus longue, et que les retraites risquaient de baisser. Cela ne s'est pas encore passé mais cela pourrait advenir... Et ensuite dans la phase de désépargne, si ces baby-boomers se mettent tous à vendre leur logement au même moment pour financer leurs vieux jours, le prix des logements pourrait s'effondrer.

Pour cette raison, pendant les années 1970-1975, certains économistes américains prévoyaient un effondrement du prix des logements. C'est l'inverse qui s'est produit. Le raisonnement était le suivant : les Américains allaient vendre leur logement au moment où ils prendraient leur retraite. En fait, ils ont eu de suffisamment bonnes retraites pour garder leur logement et même en racheter de plus grands et les ventes ne se produisirent que bien plus tard.

Donc peut-être que chez nous, ce sera à partir de 2026 ou de 2031 que les baby-boomers vont commencer à vendre leur logement, surtout après 80 ans. Ils ne le feront pas tous ensemble, ce qui aura tendance à diluer l'effet sur les prix des logements. Par ailleurs, on peut s'attendre à ce que la baisse des prix ne soit pas uniforme. Comme on l'a déjà mentionné tout à l'heure, les prix de certains logements comme le petit pavillon périurbain totalement inadapté, la maison

à la campagne mal desservie, la résidence secondaire, vont baisser, tandis que les prix d'autres logements plus adaptés, de petite taille, confortables de centre-ville, ne baisseront pas.

En conclusion, la désépargne en France comme ailleurs est pour le moment limitée chez les seniors actuels, grâce au bon niveau des pensions. Mais il faut souligner deux points. Premièrement, il y a des gens qui devraient déménager pour adapter leur logement, mais ne le font pas à cause des coûts de mobilité résidentielle. Ils souhaiteraient bouger, mais ne le peuvent pas. En ce sens, s'il ne faut pas sous-estimer l'importance du désir de vivre chez soi, il ne faut pas le surestimer non plus. L'immobilité n'est pas toujours la solution.

Deuxièmement, la faible liquidité du logement peut empêcher une nécessaire désépargne. D'où les projets de développer – l'intervenant suivant va en parler en détail – un marché de produits financiers pour permettre à ces quelques personnes qui seraient riches en logement et pauvres en revenus de financer leurs vieux jours. Elles profiteraient de la valeur de leur logement, beaucoup plus forte que les loyers économisés dans le même temps, pour financer leurs besoins sans solliciter leurs enfants.

### **Raphaël Hadas-Lebel**

Merci beaucoup, je crois que vous avez bien analysé la question, qui touche aussi aux nouveaux comportements des retraités et à leurs désirs profonds.

L'exposé de Monsieur Ogg va nous permettre de réaliser une opération d'alchimie, c'est-à-dire de liquider, de rendre liquide un logement. Il va vous expliquer ce qui existe dans ce domaine dans certains pays étrangers. Nous pourrions essayer d'examiner pourquoi ce qui existe à l'étranger suscite apparemment moins d'appétence en France.



# Le patrimoine immobilier comme soutien financier : expériences étrangères

Jim Ogg

Chercheur, Unité de recherche sur le vieillissement, CNAV

Merci, Monsieur le président. Je vais regarder, dans les pays européens, le lien entre patrimoine immobilier et retraités. Vous connaissez sans doute un peu le contexte de l'incertitude sur l'avenir des systèmes de retraite.

Selon une projection réalisée en Europe et en particulier en France, le niveau des pensions de retraite pourrait à l'avenir diminuer relativement aux revenus d'activité. C'est ce qui est signalé en tout cas par la Commission européenne en 2012, qui note que dans la majorité des États membres, il y aura une réduction de la valeur relative des pensions de retraite publiques par rapport au salaire moyen. Et le onzième rapport du COR avait aussi signalé la possibilité que la pension moyenne rapportée au revenu d'activité moyen, baisserait à l'horizon de 2060.

Dans ce contexte, le patrimoine immobilier pourrait être une piste à explorer pour apporter un complément de ressources aux retraites des propriétaires de logement. Cette possibilité a déjà été soulevée dès 1999 par le ministre européen du Logement, qui a dit, je cite : *« Dans la plupart des pays, les personnes âgées sont propriétaires de leur logement. Un grand nombre de personnes âgées dispose ainsi d'un capital lié au logement, d'où la nécessité de nouveaux moyens pour les aider à exploiter ce capital en toute sécurité. »*

C'est une piste reconfirmée en 2010 dans un livre vert où l'on peut lire que le marché intérieur pourrait aussi servir à élargir l'accès à des ressources de revenus de retraite autres que les pensions, telles que les prêts viagers hypothécaires.

Comment faire de la liquidité liée au logement? Il y a plusieurs solutions pour mettre un bien immobilier comme ressource supplémentaire pour la retraite. Dans un premier temps – cela a été évoqué par Anne Laferrère –, on peut avoir recours à un prêt sécurisé tel qu'un prêt hypothécaire, c'est-à-dire un prêt garanti par un bien immobilier. Cependant, cette garantie permet à la banque de saisir le logement en cas de non-remboursement du prêt et ensuite de le vendre. Ce n'est pas du tout intéressant pour les retraités.

## Les liquidités liées au logement



Une autre solution consiste à vendre le bien immobilier en prenant un logement plus petit ou dans une région où le prêt immobilier est moins cher, ou de déménager et de mettre le logement en location.

Une quatrième solution réside dans la vente en viager. Rappelons que le viager est un contrat de vente d'un bien immobilier par lequel l'acheteur verse au propriétaire, durant toute la vie de ce dernier, une rente appelée rente viagère. De fait, l'acheteur du viager spéculait sur le décès du vendeur, dans la mesure où la rente viagère se termine au décès de l'ancien propriétaire. Financièrement, l'acheteur en viager bénéficie du décès précoce du vendeur puisqu'il paiera le bien au-dessous de sa valeur réelle. La vente en viager pose ainsi des questions de morale. Le principe d'acheter un bien sur la mort de quelqu'un dans ce dispositif est peu attractif, aussi bien pour un acheteur potentiel que pour le vendeur. On note qu'en France en 2009, les notaires ont enregistré 1780 ventes en viager en province. C'est un chiffre qui est presque la moitié de celui de 1990.

En Europe, la vente en viager est un moyen de liquider du patrimoine immobilier beaucoup moins utilisé que les *equity release schemes*. Je dis *equity release schemes* en anglais parce que c'est un terme difficile à traduire en français.

Ce sont des produits financiers qui sont en quelque sorte des alternatives à la vente en viager. Ils se sont développés à partir des années soixante-dix. Il existe deux formes de contrats : un modèle «prêt», le prêt viager hypothécaire ou prêt hypothécaire inversé – en anglais, *lifetime mortgage* –, et un modèle «vente», en anglais le *home reversion* ou *reverse mortgage*.

Précisément, que sont ces deux produits, modèle «vente» et modèle «prêt»?

Le prêt viager hypothécaire est de loin le plus commun des deux modèles. C'est un contrat par lequel un établissement financier consent

à une personne physique un prêt sous forme d'un capital et de versements périodiques. Le prêt est garanti par une hypothèque sur le bien immobilier de l'emprunteur et dont le remboursement ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur.

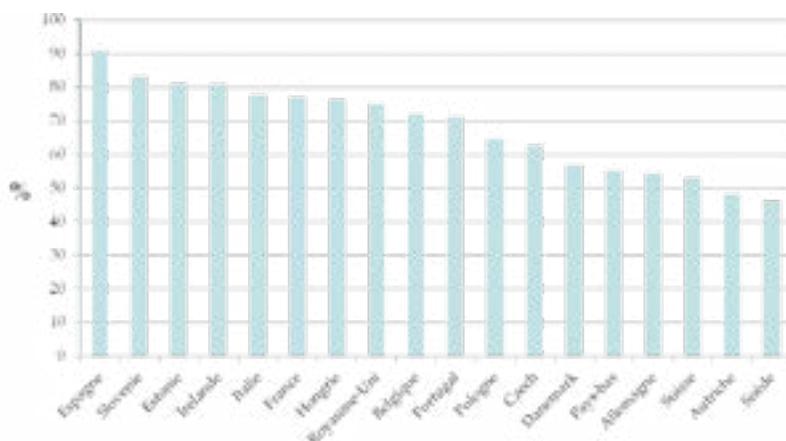
Les points clés sont les suivants. La personne demeure propriétaire de son logement, ce qui est une sécurité par rapport à un crédit conventionnel. Et au décès de la personne, si la valeur du logement est supérieure à la dette à rembourser, les héritiers peuvent recevoir la différence. Aujourd'hui, pour la plupart des prêts viagers hypothécaires, si la valeur du logement est inférieure à la dette, les héritiers n'ont pas à rembourser la différence.

Pour le modèle «vente», le modèle en viager intermédié, la personne vend son logement à une institution financière, mais tout en continuant à l'occuper, comme dans un viager classique. Les héritiers ne peuvent donc plus hériter du logement. À la différence de la vente en viager, c'est une institution qui prend les risques plutôt que le particulier. Et la vente en viager intermédié évite donc à un particulier d'acheter un logement en pariant sur la mort du vendeur, ce qui est le cas dans une vente en viager classique.

Il faut noter qu'à ma connaissance, ce modèle n'est pas jusqu'à présent un produit financier en France, mais je pense que l'intervenante va en parler dans la présentation suivante.

Évidemment, les *equity release schemes* dont je parle ne sont intéressants que pour les propriétaires. Cependant, il existe une grande variation entre les taux de propriétaires, que l'on voit sur ce graphique, parmi les dix-huit pays représentés. On trouve en tête l'Espagne avec 91 % de propriétaires, et en bas de l'échelle, la Suède avec seulement 46 % des personnes âgées de 65 ans et plus qui sont propriétaires de leur logement.

### Les propriétaires retraités en Europe



Source : SHARE, 2011 ; Eurostat, 2011.

On observe que c'est dans les pays du Sud de l'Europe que les taux sont les plus élevés, et que dans les pays du Nord, à l'exception du Royaume-Uni et de l'Irlande, les taux de propriétaires sont bien inférieurs à la moyenne.

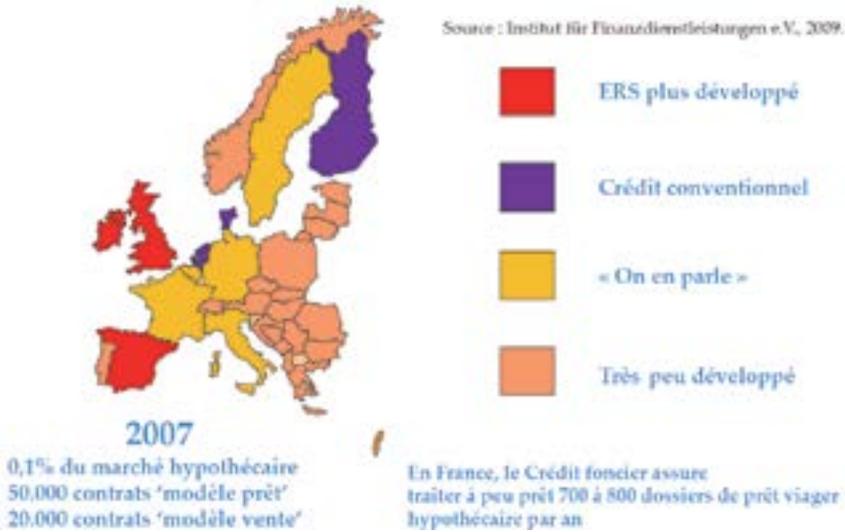
Tout cela pour noter que dans les pays du Nord, les parcs de logements sociaux restent toujours importants. À peu près la moitié de la population des retraités n'est pas concernée par la possibilité d'un patrimoine immobilier comme soutien financier.

Qu'en est-il pour ces produits? D'abord, il faut noter qu'il n'existe pas de statistiques centralisées sur les produits tels que le prêt viager hypothécaire. Il faut aller les chercher, elles sont cachées dans les rapports des pays faits individuellement dans ce domaine. Le Royaume-Uni est le seul pays qui traite des informations.

Néanmoins, un rapport a été publié en 2009 par une institution de recherche en allemand, et c'est là (je présente un peu les données) que l'on trouve le Royaume-Uni, l'Irlande et l'Espagne en tête du marché le plus développé. Aux Pays-Bas, au Danemark et en Finlande, un crédit conventionnel semble être privilégié. Dans les pays comme la Suède, la France, l'Allemagne, l'Italie, la Belgique, la question du développement du marché des *equity release* se pose. Mais actuellement, le nombre de produits serait très faible. Il existe peu d'informations dans les pays de l'Est, mais il semble que le modèle de vente en viager intermédié soit privilégié.

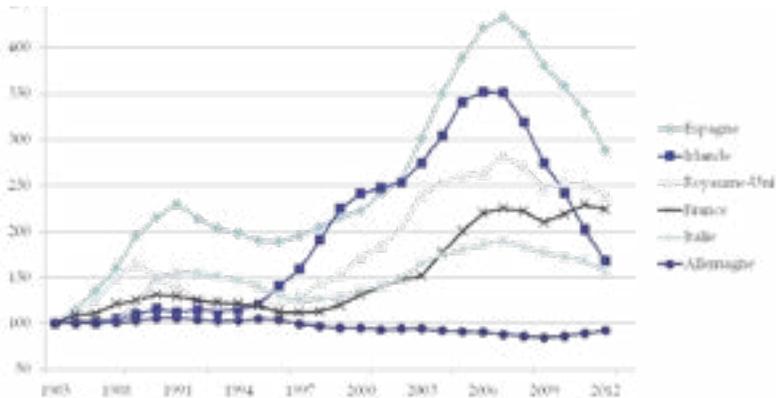
Toujours sous le même angle, collectivement, ces produits d'*equity release* représentent moins de 0,1 % du marché total des hypothèques en Europe. Vous voyez que c'est vraiment un marché très très faible. Et les prêts viagers hypothécaires (je l'ai dit) sont plus répandus que les prêts viagers hypothécaires intermédiés : le marché représentait 3,3 milliards d'euros, avec un total de 50 000 contrats en 2007. En France, seul le Crédit foncier offre ce type de produit, le prêt viager hypothécaire, et il traite à peu près 800 dossiers par an.

Le développement des *equity release schemes*



Il va de soi que la valeur de la liquidation d'une partie ou de la totalité d'un bien immobilier pendant la retraite dépend à la fois de l'état du logement et surtout des caractéristiques du marché de l'immobilier. Quand le prix du logement est à la hausse, et surtout dans la période que l'on a vue jusqu'en 2006, 2007 et 2008, les propriétaires sont *a priori* dans une position plus favorable pour liquider une partie de leur patrimoine, et les institutions sont également plus disposées à accorder un prêt. De fait, il n'est pas surprenant d'observer que le marché de ces produits est plus développé dans les pays qui ont connu une très forte hausse de la valeur de leur patrimoine sur le long terme, c'est-à-dire au Royaume-Uni ou en Espagne. C'est ce que l'on voit sur cette diapositive.

Le prix du logement, indice (1985 = 100)

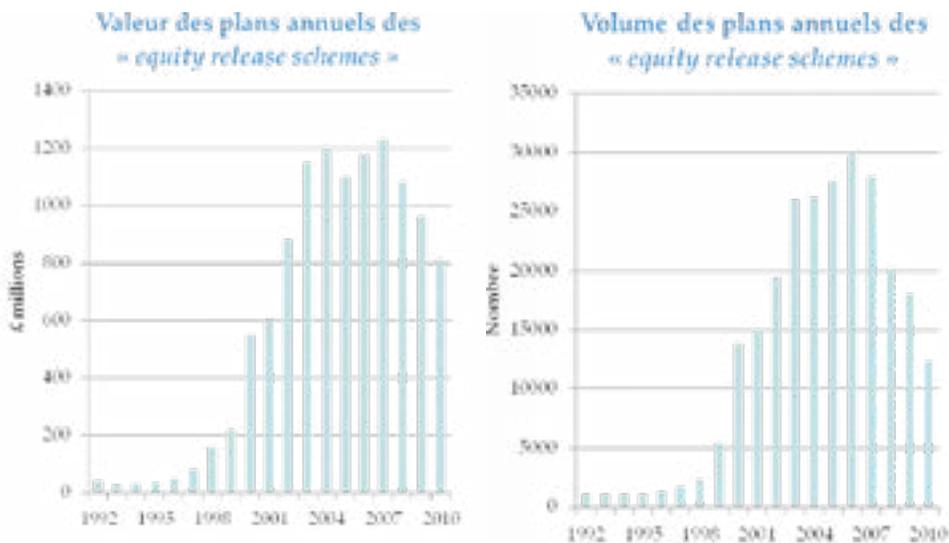


Source : OECD, 2012.

Je développe un peu plus l'exemple du Royaume-Uni parce que c'est là que ces produits sont les plus développés. Il convient d'illustrer son ampleur par les réflexions récentes des institutions telles que la Chambre des lords et la Cour des comptes (*the Treasury* en anglais) et aussi le profil des emprunts.

En conséquence des prêts portant sur l'immobilier, de nombreux propriétaires britanniques possèdent un patrimoine important, immobilisé dans leur logement. Et même si la crise financière entre 2008 et 2012 a entraîné une baisse des prix de l'immobilier, le logement reste le patrimoine le plus élevé détenu par la majorité des ménages.

Au Royaume-Uni, les prêts viagers hypothécaires – le modèle «prêt» – représentent approximativement 90 % du marché. La capacité d'emprunt dépend de toute une série de facteurs, de l'âge, de la valeur du bien immobilier et parfois de l'état de santé de la personne. En général, le prêt viager hypothécaire n'excède pas 50 % de la valeur du bien. En 2010, le marché comptait environ dix établissements en activité, avec à peu près 17 500 clients, un chiffre qu'il faut noter en recul par rapport aux 30 000 clients que l'on avait observés en 2006.



Source : *Safe home income plans 20th Report*, 2011.

Aujourd'hui, la plupart des institutions financières qui se sont engagées dans ces *equity release schemes* sont membres du programme SHIP, le *safe home income plans*. Pourquoi cela? Dans les années soixante-dix et quatre-vingt, de nombreux emprunteurs se sont retrouvés dans une situation où la valeur de leur bien immobilier était inférieure au capital qu'ils devaient à la banque. Aujourd'hui, les membres de SHIP offrent d'importantes garanties qui plafonnent la valeur de l'emprunt à celle du bien immobilier hypothéqué. Et ces mesures de protection ont sans doute favorisé

le développement du marché. Mais il faut signaler que cela reste encore très marginal comparé au marché des prêts hypothécaires classiques.

Toujours au Royaume-Uni, en février de cette année, la Chambre des lords a publié un rapport sur le rôle de la fonction publique dans le contexte d'une société vieillissante. Et dans son parcours, ce comité ainsi que le gouvernement britannique ont donné un nouveau coup de pouce au marché des *equity release*. Et il est issu de l'observation de la Cour des comptes que ce marché souffre de nombreux échecs.

Selon le comité, il ne serait plus équitable de forcer les jeunes générations à payer pour la dépendance des personnes âgées, puisque celles-ci ont bénéficié de l'augmentation considérable de la valeur de leur bien immobilier. Le développement de ce marché pourrait donc redresser, d'après la Chambre des lords, le déséquilibre entre les générations. Ils disent qu'il est juste que ceux qui ont bénéficié d'une longue période d'augmentation de la valeur du logement, financent eux-mêmes leurs vieux jours.

Au-delà de la transmission du patrimoine que considère possible la Chambre des lords avec ces mesures, elle constate aussi que les *equity release schemes* pourraient jouer un rôle de refinancement de la perte d'autonomie. Pour donner un coup de pouce au marché des *equity release*, le comité de la Chambre des lords propose que le gouvernement travaille en collaboration avec les institutions financières pour créer un marché, je cite : «*sécurisé et facile à comprendre*».

Je vais vous montrer le profil des emprunteurs, des gens qui utilisent le prêt viager hypothécaire au Royaume-Uni. Encore une fois, on a très peu d'informations. C'est pourquoi un collègue a mené une enquête en 2009 auprès de 500 utilisateurs du prêt viager hypothécaire.

En gros, il a trouvé trois profils.

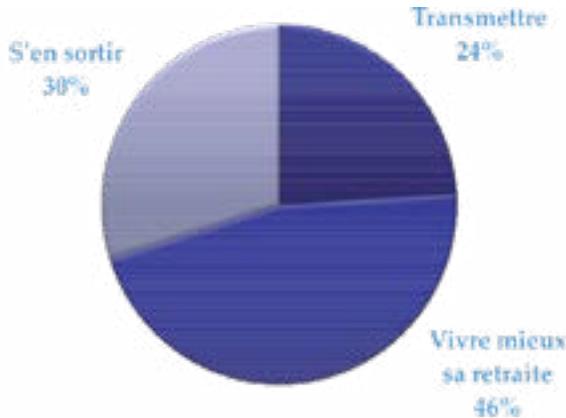
24 % des emprunteurs transmettent de l'argent à leurs enfants et petits-enfants, et utilisent l'argent dégagé de leur patrimoine pour le faire. En général, on sait que leurs revenus sont plus élevés et qu'ils disposent d'un logement d'une plus grande valeur que les autres emprunteurs.

Un deuxième profil, qui représente 46 % des emprunteurs, ce sont des personnes qui disposent d'une pension de retraite privée et de quelques économies, souvent décrites comme étant suffisantes pour les dépenses de la vie courante mais pas pour des dépenses exceptionnelles comme de belles vacances, des travaux de rénovation ou d'entretien de leur logement, ou pour l'achat d'une voiture.

Enfin, on a trouvé que 30 % des emprunteurs ont vraiment du mal à s'en sortir ou s'en sortent tout juste avant de souscrire un prêt viager hypothécaire. Et sans filet de sécurité, ils ont souvent du mal à faire face avec leur seule pension de retraite, particulièrement quand il s'agit de grosses dépenses de réparation ou d'amélioration du logement, ou

simplement de son entretien. Ils n'ont pas l'argent pour le faire et ils ont recours à un prêt viager hypothécaire.

### Les divers profils des emprunteurs des equity release schemes au Royaume-Uni



Pour conclure, ces produits – j'espère que je vous l'ai bien montré – pourraient être utiles mais ils ont bien des limites. D'abord, ils ne s'appliquent ni aux locataires ni aux propriétaires de logement de faible valeur. En cas de crise immobilière, ils sont sans intérêt pour beaucoup de propriétaires. La plupart des produits sont coûteux. Je ne vous ai pas signalé que souvent les taux d'intérêt sont à 9, 10 ou 11 %. Et il y a partout, mais particulièrement en France, une résistance culturelle à céder une partie de la totalité de son patrimoine immobilier et de fait à léser les héritiers et les descendants. Par conséquent, seule une minorité des propriétaires retraités vont souscrire ces produits.

En ce qui concerne l'avenir, au niveau politique, j'ai constaté que le livre blanc de la Commission européenne sur l'avenir des retraites publié l'année dernière et ratifié par le Parlement, ne fait aucune mention directe des prêts viagers hypothécaires. Ce n'était pas le cas en 2008.

Quant aux institutions financières, certaines continuent de développer des produits. On observe également que les institutions se groupent au niveau européen, notamment au sein du European pensions property asset release group, un lobby qui a pour objectif d'encourager un dialogue entre les représentants de l'industrie, les institutions européennes et les gouvernements nationaux.

Je vous remercie.

**Raphaël Hadas-Lebel**

Merci beaucoup de nous avoir fait cette présentation extrêmement précise et détaillée du dispositif, qui existe en particulier en France et en Grande-Bretagne, des *equity release schemes*, en ne dissimulant pas les difficultés qui font que finalement leur usage, même dans les pays anglo-saxons, n'est pas considérablement développé, même s'il y a des avantages cachés.

Nous arrivons au témoignage d'un acteur qui se situe au croisement de plusieurs champs d'intervention, ceux de bailleur social, de prêteur et d'investisseur, et de gestionnaire des régimes de retraite. C'est de la Caisse des Dépôts dont Madame Grave, qui en est la directrice des retraites et de la solidarité et membre du comité de direction, va nous parler. Madame Grave a d'autres fonctions, mais c'est à ce titre qu'elle est totalement désignée pour nous présenter ce témoignage.



# **Le témoignage d'un acteur impliqué dans le logement des retraités**



# La Caisse des Dépôts, à la fois bailleur social, investisseur dans le logement et gestionnaire de régimes de retraite

**Anne-Sophie Grave**

Directrice des retraites et de la solidarité, Caisse des Dépôts

Merci. Je vais vous présenter des expérimentations mises en œuvre par la Caisse des Dépôts dans le secteur du logement et des retraités. Je vais aller assez vite sur les premiers *slides* qui sont là plutôt pour resituer ce que fait la Caisse des Dépôts par rapport à la thématique du colloque, les retraités et le logement, pour après approfondir davantage certaines expérimentations.

Je rappelle juste que la Caisse des Dépôts est mobilisée sur le long terme et l'intérêt général, en accompagnement des politiques publiques. On peut citer récemment la création de la BPI (Banque publique d'investissement) ou nos interventions sur le logement social et sur la retraite.

J'ai mis quelques dates parce que j'ai trouvé que ce serait intéressant par rapport à la thématique d'aujourd'hui, pour rappeler que le logement et les retraites, c'est une vieille histoire avec la Caisse des Dépôts. La création de la première caisse de retraite dont la gestion nous avait été confiée a eu lieu en 1850, et dès 1894, la Caisse des Dépôts a accompagné le financement des premières constructions de logements sociaux. Et en 1954, elle a répondu à l'appel de l'Abbé Pierre en créant la SCIC, une filiale immobilière qui, en moins de dix ans, a construit 165 000 logements sociaux. Ils sont encore pour bon nombre d'entre eux dans le patrimoine géré par la Caisse des Dépôts. Ils ont vieilli, comme certains de leurs locataires!

Sur le logement, nous intervenons de trois façons. Nous sommes d'abord financeurs, nous finançons le logement social sur les fonds d'épargne, sur les ressources du Livret A. Nous sommes opérateur, c'est-à-dire que nous sommes bailleur social, en construisant et en gérant des logements locatifs sociaux et intermédiaires. Nous gérons aussi des résidences sociales et des foyers de travailleurs migrants. Et nous sommes promoteur immobilier notamment dans ce qui nous intéresse aujourd'hui, le médico-social. Et enfin, la Caisse des Dépôts est également elle-même investisseur pour accompagner des projets structurants sur un territoire, par exemple le Grand Paris.

Quelques chiffres clés rapidement. Les opérateurs, ce sont principalement le groupe SNI, la Société nationale immobilière, qui gère

275 000 logements sur la France dont 185 000 logements sociaux. La Caisse des Dépôts est intervenue assez récemment (cela date de trois ans environ) dans le tour de table d'ADOMA, l'ancienne SONACOTRA, pour accompagner la rénovation des foyers de travailleurs migrants. ICADE est le promoteur privé dont j'ai parlé en évoquant le médico-social. Et enfin, les financements représentent par an de l'ordre d'un peu plus de 100 000 logements sociaux financés sur les fonds d'épargne.

Sur la retraite, vous l'avez dit, Monsieur le président, nous sommes gestionnaires de régimes de retraite, essentiellement dans la sphère publique, la retraite de la fonction publique territoriale et hospitalière, et la retraite complémentaire, avec l'IRCANTEC, des non-titulaires de la fonction publique. Et vous avez là aussi quelques chiffres clés. Ce sont 3,5 millions de pensionnés que nous gérons au travers de ces différents régimes. Et le lien avec le logement – cela a été dit tout à l'heure – se fera principalement *via* l'action sociale de ces régimes, et principalement la CNRACL et l'IRCANTEC.

J'en viens plus précisément maintenant au sujet du colloque et au logement des retraités. On a beaucoup parlé des propriétaires, et je vais faire un focus davantage sur le logement social.

Vous avez là les données de l'occupation du parc social. C'est une enquête réalisée tous les trois ans. On n'a pas encore les résultats de 2012, mais vous voyez que dans le logement social, pour les plus de 60 ans, le pourcentage s'accroît. Ils représentaient 28,5 % en 2009, et on peut penser assez facilement qu'ils sont un peu plus en 2012, dont plus de 10 % ont plus de 75 ans.

Si l'on compare au pourcentage sur l'ensemble des résidences principales, il faut savoir que c'est huit points de moins. Il y a un pourcentage des plus de 60 ans important, mais il est moins important que sur l'ensemble des résidences, ce qui est normal compte tenu du parcours résidentiel et de ceux qui sortent du logement social pour accéder à la propriété.

La première thématique que je vais aborder, c'est l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile. Je vais prendre l'exemple d'une filiale du groupe SNI, la société EFIDIS. C'est un bailleur social, sachant qu'OSICA, autre bailleur social du groupe SNI, mène la même démarche. C'est une démarche proactive d'adaptation des logements sociaux.

Il a été dit à la table ronde précédente que certains bailleurs sociaux étaient parfois résistants. En l'occurrence, EFIDIS a une démarche proactive, qui est partie du constat qu'il y avait un pourcentage assez significatif de locataires âgés dans le parc, posant la question de la nécessité d'adaptation des logements et des demandes que le bailleur pouvait recevoir.

Je vais dire « nous » parce qu'en l'occurrence, j'étais à EFIDIS quand on a engagé cette démarche. J'étais précédemment dans le logement social, et je suis maintenant à la Caisse des Dépôts.

Nous avons mené une démarche qui consistait dans un premier temps à identifier les résidences dans lesquelles nous avons un pourcentage élevé de personnes âgées. Cela a été un premier crible de regarder les résidences dans lesquelles nous avons au moins trente ménages de plus de 60 ans dans les résidences.

Ensuite, deuxième critère, nous avons coté ces résidences selon les critères d'accessibilité. Pourquoi? On considérait que, pour favoriser le maintien à domicile d'une personne âgée, c'était bien d'adapter le logement, mais que si son environnement ne lui permettait pas à terme de rester dans ce logement, c'était un investissement de très court terme.

La question de l'accessibilité de la résidence est très importante. Parmi les quatorze critères retenus pour l'évaluer, figurent principalement le quartier, la proximité des transports, des commerces, la localisation de la résidence, sa configuration aussi, c'est-à-dire son accessibilité physique, et puis, dans le logement social, la présence d'un gardien, qui est très importante aussi pour créer du lien social.

Après avoir passé les résidences au crible de ces différents critères, il s'est avéré que dans les résidences qui ressortaient de ce tri, nous étions à un pourcentage de locataires de plus de 70 ans nettement plus important que sur la moyenne, ce qui a montré que la méthode fonctionnait.

À partir de là, qu'avons-nous fait? La première chose a été de se demander si les résidences étaient accessibles sans travaux ou avec travaux, et de mener les travaux d'accessibilité nécessaires sur les parties communes, avec des rampes d'accès, des mains courantes, des portes de hall, des sols antidérapants...

J'ai omis de préciser que ce bailleur social, EFIDIS, intervient principalement en région parisienne, donc dans des milieux très urbains, et plutôt en immeubles collectifs.

Une fois la question des travaux d'accessibilité extérieure ou des parties communes réglée, nous avons eu une démarche proactive envers les locataires de plus de 70 ans, en leur proposant une adaptation de leur logement. Mais c'était vraiment à leur choix. Certains n'étaient pas prêts parce qu'ils considéraient que c'était stigmatisant. D'autres, au contraire, étaient très heureux que l'on propose ces travaux.

Ces travaux correspondaient soit à des équipements sanitaires (des baignoires remplacées par des douches, des sièges dans les douches, des barres de maintien, des prises électriques en hauteur, l'automatisation de la fermeture des volets roulants...). C'est une série de petites choses qui facilitent grandement la vie et le maintien à domicile.

Après ces travaux, on a fait des enquêtes de satisfaction. On n'a jamais obtenu un taux de satisfaction aussi bon après des travaux réalisés, parce que cela correspondait vraiment aux attentes. Ces travaux ont été réalisés avec l'aide d'un ergothérapeute.

Nous avons mis des conditions à la réalisation de ces travaux. Première condition : la typologie du logement ; il fallait que la personne âgée soit dans un logement de trois pièces ou moins. Pourquoi ? Tout simplement parce que, dans le logement social, il y a un besoin important de logements familiaux, de grands logements, et le fait d'adapter un grand logement avec des équipements plutôt pour personne âgée pose un problème à la relocation.

Deuxième condition : les logements étaient ciblés sur les contingents préfecture ou mairie ; les logements sociaux sont réservés, il y a ce que l'on appelle les réservataires. La préfecture et la mairie sont des réservataires. Mais vous avez aussi le 1 % Logement, des logements pour les salariés. Et on ne peut adapter que des logements qui demain pourront être réattribués à d'autres personnes âgées.

Concernant les autres dispositions, OSICA, filiale du groupe SNI, a mis en place des politiques de proposition de mutation de logement, notamment pour répondre à la sous-occupation qui a été évoquée tout à l'heure. C'est une réponse lorsque le logement n'est plus adapté. Une personne âgée qui habite un quatrième étage sans ascenseur souhaitera avoir un logement au rez-de-chaussée, par exemple.

On peut avoir aussi des questions de loyers trop élevés, avec une typologie par exemple de quatre pièces pour une personne seule. Cela peut poser aussi une question de taux d'effort, on a pu le voir dans les présentations précédentes. Dans ce cas, le bailleur social peut proposer une mutation de logement.

Autre exemple d'adaptation des logements, maintenant, je vais me déplacer dans un milieu rural ou périurbain, avec une expérimentation qui a été menée en Normandie par la SA d'HLM La Plaine Normande, qui s'appelle le « Papy loft ». C'est un peu l'esprit des béguinages qui ont été évoqués précédemment.



Le «Papy loft» de Plaine Normande.

L'objectif est de répondre aux difficultés quand la maison est devenue trop grande et que le jardin est un peu lourd à entretenir. C'est un concept de maisons individuelles groupées, une dizaine de maisons. Ce sont des T2 ou T3 de plain-pied avec un jardin collectif, un lieu de vie commun. Ce sont des logements qui, dès le départ, sont adaptés mais surtout sont adaptables. La personne âgée qui y rentre pourra y rester le plus longtemps possible.

L'une des conditions de réalisation est la localisation. Il est important que ce type d'opération soit fait à proximité de commerces et de services. Le Papy loft, c'est une offre alternative à l'isolement des personnes âgées en maison individuelle ou à un hébergement en maison de retraite. Et ce type d'opération rencontre du succès auprès de maires qui cherchent des solutions pour les personnes âgées isolées dans des maisons en milieu rural.

Autre exemple, avec ICADE, en promotion privée. ICADE mène des recherches sur l'adaptation de la ville au vieillissement, qui intègrent une approche globale ; cette démarche part de l'aménagement du logement, pour s'intéresser ensuite à la conception du quartier et à la façon dont on peut combiner à la fois une qualité de transports, des commerces de proximité, des services, et une offre de soins.



Lieu actuel d'expérimentation du pôle de recherche d'ICADE : l'opération «Le Clos Saint-Michel» à Chevilly-Larue (94) constitue le premier quartier à «haute qualité du vieillissement».

Les réflexions en cours dans le cadre de l'élaboration du projet de loi sur l'adaptation de la société au vieillissement, intègre cette idée de zones adaptées au vieillissement dans lesquelles pourraient être concentrés des dispositifs d'aide, des aides de la CNAV, de l'ANAH, des politiques ciblées en droits de réservation des logements.

Je vais aussi en venir à la question de la domotique qui a été posée dans la précédente table ronde. ICADE met en œuvre des innovations dans les logements qu'il commercialise, avec un concept de cuisine ergonomique, c'est-à-dire d'une cuisine conçue dès le départ pour qu'elle puisse être adaptée à une personne en fauteuil roulant, avec la possibilité de passer le fauteuil sous l'évier, avec là aussi des prises à bonne hauteur, une table roulante dans la cuisine pour pouvoir faire la cuisine.

Sur la domotique, le concept consiste à proposer des services à partir de la télécommande de la télévision, considérant que c'est vraiment ce qu'il y a de plus simple pour la personne âgée puisque tout le monde a la télévision, qu'elle sait s'en servir, qu'il n'y a pas un saut technologique à faire. Il s'agit d'avoir sur le boîtier de la télécommande le maximum de services. Cela peut être un accès chauffage, un accès volets roulants, un certain nombre de services à proximité de la main tout simplement. C'est en expérimentation aujourd'hui dans le Val-de-Marne, à Chevilly-Larue.

Un autre sujet concerne les foyers de travailleurs migrants. C'est aussi un sujet important puisque 42 % aujourd'hui des résidents en foyers de travailleurs migrants ont plus de 60 ans. C'est une population souvent en grande précarité économique et sanitaire, sans lien familial en France, mais qui souhaite vieillir ici dans son logement et dans son quartier.

Outre le grand programme de travaux de réhabilitation de ces foyers en cours, ADOMA (ex-SONACOTRA) a mis en place un plan d'ac-

tion en partenariat avec les collectivités territoriales et les acteurs qui œuvrent dans les domaines du social, de la santé et de la gérontologie. Beaucoup de ces résidents connaissent mal les droits auxquels ils peuvent prétendre, les aides notamment. Il s'agit, en partenariat avec les acteurs institutionnels, de pouvoir les réorienter vers des services de droit commun.

Une autre expérimentation porte sur l'intergénérationnel, l'intergénérationnel au niveau de résidences. C'est une réponse apportée à la demande de villes ou de communautés d'agglomération, un exemple réalisé par le groupe SNI (EFIDIS), en logement locatif social. La ville de Bussy-Saint-Georges en Seine-et-Marne nous avait demandé de concevoir un programme dans lequel on pourrait trouver des logements pour des jeunes, des familles et des seniors.



Cette opération vient d'être livrée. Ce sont 127 logements locatifs sociaux, avec une coexistence, au sein de la résidence, de ces différentes générations. La résidence a été conçue pour favoriser ces liens intergénérationnels.

Dans les facteurs de réussite, on retrouve la question de la localisation. Il est impératif que la résidence soit bien desservie, qu'il y ait à proximité, des services et des commerces. La conception de la résidence et la gestion sont également des facteurs de réussite. Dans la conception de la résidence, il y a un local résidentiel commun et un jardin partagé. Et il y a un projet de gestion, d'animation notamment de ce local, en partenariat avec le CCAS de la commune pour faire vivre des activités, que ce soit de l'informatique, de la cuisine, de l'aide aux devoirs, des gardes d'enfants, et tout cela accompagné par une charte du bien vivre ensemble.

Autre exemple d'intergénérationnel, en promotion privée. Il s'agit d'une offre en accession d'un habitat partagé et évolutif, «bi-home» développé par ICADE. Dans un même logement – vous le voyez sur le plan –,

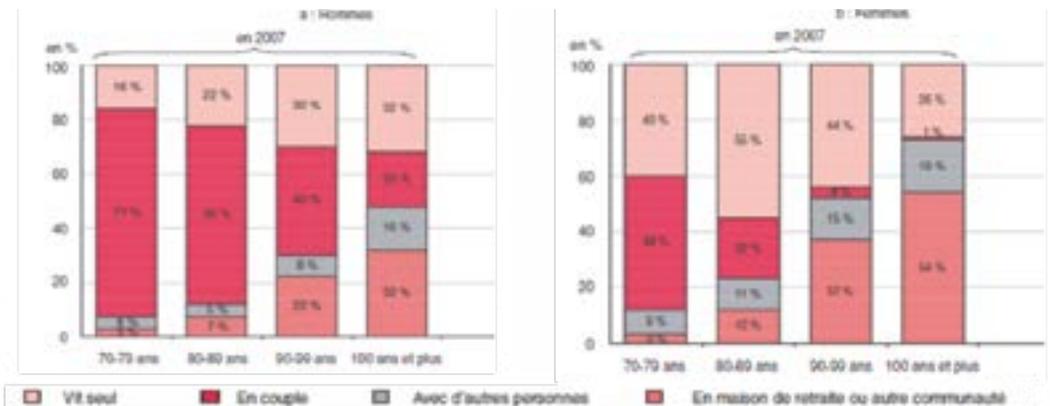
vous avez deux entrées séparées, une côté bleu et une côté rouge, avec des espaces de vie communs, qui sont la cuisine et le salon, et des espaces pour chaque partie des logements, notamment une salle de bain et une chambre.



Exemple de plan T3 bi-home.

C'est une autre réponse à l'intergénérationnel. Le produit répond à différents besoins : par exemple, une personne âgée qui souhaite accueillir un jeune, ou bien une famille qui souhaite avoir auprès d'elle un parent âgé.

J'en arrive aux résidences services. L'entrée en établissement est souvent un choix contraint et qui se fait de plus en plus tard. Après 90 ans, 22 % des hommes et 37 % des femmes vivent en maison de retraite.



Le constat que nous faisons est qu'aujourd'hui, les foyers-logements existants ont beaucoup vieilli, à la fois dans leur bâti mais aussi dans leur conception. Face à cette vétusté, la question de la réhabilitation, de la rénovation de ces foyers-logements se pose. On estime les besoins à l'horizon de 2015 à 125 000 lits, dont 90 000 à réhabiliter.

À noter qu'ICADE est le premier promoteur en médico-social.

La Caisse des Dépôts a créé CDC Générations en 2012. CDC Générations a vocation à investir en cofinancement soit sur de la rénovation de foyers-logements, soit sur de la construction de foyers-logements, là où les acteurs privés ne vont pas. La Caisse des Dépôts a vocation à intervenir par un rôle d'amorçage sur des besoins émergents en l'absence d'acteurs privés.

L'analyse montre que le reste à charge moyen est souvent trop élevé pour les personnes hébergées en EHPAD. Sur le segment du logement social, la réponse est apportée par les bailleurs sociaux, sur le segment du privé haut de gamme, la réponse est apportée par des promoteurs et des investisseurs privés. Par contre, il n'y a pas suffisamment d'offres sur le segment intermédiaire.

Le but de la Caisse des Dépôts *via* CDC Générations, c'est d'accompagner cette offre sur un segment intermédiaire, avec un objectif de prix de journée de 75 euros en province et de 90 euros en Île-de-France, avec l'objectif d'ici 2015 de contribuer à la création de 2 500 places et à la réhabilitation de 6 000 places.

J'en viens au viager intermédié qui a été largement évoqué par Monsieur Ogg. Là aussi, le rôle de la Caisse des Dépôts est d'accompagner les besoins émergents quand il n'y a pas suffisamment d'acteurs.

La question a été largement posée, quant à la façon de rendre liquide le patrimoine immobilier, qui bien souvent constitue la principale richesse des personnes âgées. On l'a vu, aujourd'hui le viager est très peu développé, notamment pour des questions de freins culturels qui ont été largement rappelés.

Je n'ai pas tout à fait le même chiffre que Monsieur Ogg, j'ai un chiffre de l'ordre de 3 000 transactions en viager par an. Néanmoins, on constate aujourd'hui qu'il y a plus d'offres que d'acquéreurs. Et on voit bien aussi (je parlais des freins culturels) que ce pari sur la longévité est un frein culturel mais aussi un risque financier important pour l'investisseur.

La réflexion a porté sur la mutualisation du risque de surlongévité, afin de minimiser le risque des investisseurs. La Caisse des Dépôts envisage la création d'un fonds avec des investisseurs institutionnels, dont le montant d'origine serait de l'ordre de 100 millions d'euros. Il réunirait les investisseurs institutionnels et permettrait de mettre en place exactement ce que l'on vient de voir dans la présentation précédente, c'est-à-dire d'offrir une solution de viager sécurisée

pour les personnes qui recherchent cette solution. L'objectif est de démarrer ce nouveau fonds en 2014.

Bien sûr, en tant que gestionnaire de régimes de retraite, je ne peux pas ne pas parler aussi de l'action sociale des régimes de retraite, qui de plus en plus orientent leurs dispositifs d'action sociale vers des politiques de prévention et le maintien à domicile. On retrouve les aides au maintien à domicile assez classiques, comme la mise en place de la téléassistance et les services à la personne. On trouve aussi les aides à l'amélioration et à l'adaptation du logement, notamment pour les deux régimes principaux gérés par la Caisse des Dépôts, la CNRACL et l'IRCANTEC. Les deux régimes travaillent à des partenariats avec la CNAV concernant la politique d'accompagnement du bien vieillir.

Dans leur budget d'action sociale, les politiques de prévention représentent environ 30 % du budget global et elles ont plutôt tendance à augmenter.

Je voulais signaler aussi la mission qui a été confiée par les pouvoirs publics à la CNAV et à l'ANAH pour déterminer comment adapter les logements dans le parc privé et comment coordonner les dispositifs.

En ce qui concerne l'IRCANTEC, ce régime a une poche immobilière dans sa gestion d'actifs. Dans le cadre de sa politique de placements ISR, l'IRCANTEC souhaite s'orienter notamment vers des EHPAD (établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes), mais des EHPAD gérés par des associations ou des fondations.

Je termine sur les perspectives. Au-delà de la question du logement, la Caisse des Dépôts aujourd'hui réfléchit à une approche globale du vieillissement au travers de ses différentes entités et offres, que ce soit sur les questions de financement des besoins des seniors, sur l'adaptation de l'environnement urbain et des logements, la réponse aux besoins de logements médicalisés *via* les EHPAD et le développement d'offres de services, *via* CNP par exemple, du développement de la *silver* économie *via* la Banque publique d'investissement (BPI) et l'émergence de champions français dans ce secteur.

Je vous remercie.

## Débat avec la salle

### De la salle

Je travaille à la BPCE. J'ai une question sur le viager hypothécaire et son échec, dont on a rappelé les principaux fondements. Sauf si j'ai mal entendu, vous avez rappelé les difficultés des régimes de retraite et la question des pensions, et j'ai entendu qu'en 2050 ou 2060, on aura une chute brutale des pensions. Je trouve cette projection très optimiste. Ma première question est de savoir si j'ai mal entendu.

La deuxième chose concerne toujours le viager hypothécaire et je suis heureux que la Caisse des Dépôts ait déjà lancé des réflexions, et même plus puisqu'un fonds est annoncé pour 2014. Compte tenu de la question des retraites et le fait que l'intervenante précédente a dit que le premier patrimoine des seniors n'est pas le logement comme on le pensait, mais la garantie de la retraite, de la pension, comme nous savons que nous allons vers des difficultés, est-ce que nous ne pouvons pas trouver des moyens plus efficaces pour réussir ce viager hypothécaire que l'on a du mal à lancer?

Vous avez indiqué des pistes intéressantes notamment au niveau de la mutualisation du risque de longévité. Si j'ai bien compris, vous essaieriez de mutualiser ce risque de longévité sans lui mettre une borne supérieure. Or la personne qui ne veut pas s'engager dans le viager hypothécaire aura peut-être cette référence que la personne dont j'achète le logement mourra peut-être à 120 ans. La durée est beaucoup trop longue. Est-ce qu'il n'y a pas moyen de limiter dans le temps ce risque de longévité?

### Raphaël Hadas-Lebel

Merci. Il y a deux aspects dans votre question. Il y a d'abord l'appréciation portée sur le niveau des retraites par Monsieur Ogg. Je ne suis pas sûr qu'il ait dit ce que vous lui avez entendu dire. Je ne pense pas que Monsieur Ogg se soit substitué au COR pour faire des prévisions à long terme sur les retraites. Je rappelle à ce propos que, dans ses projections publiées fin 2012, le COR prévoit, dans la plupart de ses scénarios, une diminution progressive et non brutale entre 2020 et 2060 des pensions rapportées aux revenus d'activité; dans l'absolu, les pensions continueraient de progresser. Allez-y, Monsieur Ogg si vous avez été mal compris.

Ensuite, il y a le problème de la mutualisation et les problèmes de plafonds. Madame Grave vous apportera des éléments de réponse. Monsieur Ogg d'abord.

### **Jim Ogg**

Je voulais signaler simplement que depuis au moins une dizaine d'années, il y a une réflexion dans presque tous les pays européens sur les systèmes de retraite. Des réformes sont en cours, et il y avait, à un moment donné, certainement au niveau européen, un souhait de regarder toutes les possibilités pour garantir que non seulement toutes les réformes structurelles seraient faites, mais aussi que les revenus des retraités ne baisseraient pas. Et parmi ces réflexions, il y avait cette idée des *equity release schemes*, le prêt viager hypothécaire, mais il y en a d'autres. Le troisième pilier et l'épargne, etc.

### **Raphaël Hadas-Lebel**

C'est bien ce que j'avais compris. Monsieur Ogg avait expliqué que dans l'ensemble des pays européens, les gens se préoccupent des différentes ressources dont pourraient bénéficier les retraités, et donc de la multiplicité des techniques pour favoriser des ressources maximales pour la retraite. Je ne pense pas que l'on soit allé au-delà dans les prévisions sur l'évolution des systèmes de retraite.

Madame Grave sur la mutualisation.

### **Anne-Sophie Grave**

À ce stade et à ma connaissance, il est bien prévu de mutualiser, mais il n'est pas prévu de mettre des bornes, de limiter.

### **Raphaël Hadas-Lebel**

Merci. Autre question. Monsieur.

### **De la salle**

Gérard Despierre, de l'Union confédérale des retraités de la CFDT. J'ai été extrêmement intéressé par le témoignage de Madame Grave sur la Caisse des Dépôts.

Même si toutes les actions ne peuvent pas être copiées de cette façon partout, je pense qu'il y aurait un certain nombre d'idées à retenir lorsqu'on réfléchit dans les conseils d'administration des OPH ou des ESH sur l'évolution des logements en direction des retraités personnes âgées.

Je dis cela tout haut, pourquoi ne pas non plus réfléchir à des dispositions sur ce sujet à mettre dans les futurs programmes de l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine), ou encore des municipalités dans le cadre de leurs plans locaux de l'habitat? Je pense que l'on manque dans la plupart des organismes d'une volonté de réflexion et d'action en direction de l'adaptation et de l'adaptabilité

des logements des personnes âgées, surtout lorsqu'elles arrivent en perte d'autonomie.

La question que j'aimerais bien poser est la suivante : qu'est-ce que vous pensez du fait de rejoindre l'idée de logement universel? Est-ce qu'il ne coûte pas plus cher aujourd'hui de faire de la réhabilitation, de l'adaptation de logements au cas par cas, un certain nombre dans chaque programme, au lieu de penser qu'un logement adapté aujourd'hui serait plus tard adapté pour toutes les populations, y compris les personnes qui ont des difficultés de mobilité?

**Raphaël Hadas-Lebel**

Qui veut répondre? Madame Grave.

**Anne-Sophie Grave**

C'est une très bonne question et une question difficile. Aujourd'hui, quand on construit, les nouvelles normes de construction font qu'en réalité les logements sont adaptables au handicap. S'ils sont adaptables au handicap, ils seront adaptables en réalité demain aux difficultés de la personne âgée.

Pourquoi je dis que c'est une question difficile? En réalité, aujourd'hui on manque de logements sociaux; mais il y a aussi une question de renchérissement du coût à la construction lié aux normes.

C'est une question difficile, parce qu'il n'y a pas une réponse unique, claire et facile. C'est vrai que les nouveaux logements que les bailleurs ou les constructeurs livrent, sont beaucoup plus facilement adaptables que les anciens logements, mais la question qui se pose à la collectivité est de savoir jusqu'où il faut aller. Est-ce que tous les logements doivent l'être? Est-ce que c'est une partie des logements? Je laisse la question ouverte.

**Raphaël Hadas-Lebel**

La notion d'adaptabilité paraît être une réponse à la question que vous posez. L'universalité couvrirait trop de dimensions, alors que le fait que les logements soient adaptables aux principales difficultés qui pourraient intervenir plus tard paraît une bonne approche. Autre question?

**Ingrid Fourny**

Sauf erreur de ma part, dans les attributions, l'âge ne peut pas être un critère d'attribution. Or notamment dans le projet «Papy loft», je comprends que les jeunes ne sollicitent pas un logement dans ce type de projet, vu notamment son appellation. Vous évoquiez tout à l'heure l'adaptation de petits logements. Comment vous parvenez à maintenir une attribution en direction des personnes âgées sur ces logements?

**Anne-Sophie Grave**

Vous avez parfaitement raison, l'âge n'est pas un critère. Donc ces attributions ne peuvent se faire qu'en partenariat avec les communes.

À partir du moment où un logement a été adapté, cela a un coût. C'est compliqué parfois d'adapter le logement. Le logement est alors identifié dans les bases des bailleurs sociaux pour pouvoir essayer de le réattribuer à une personne âgée ou handicapée.

Là aussi, il peut y avoir des évolutions législatives à venir sur ces cas de figure, d'où l'intérêt aussi de ce qui a été évoqué sur les zones favorables au vieillissement où l'on pourrait faire évoluer notamment les droits de réservation de logements sociaux. Les petits logements sont aussi pour les jeunes bien sûr.

**Ingrid Fourny**

Pour les personnes à mobilité réduite, les logements n'ont pas le droit d'être fléchés pour ces publics?

**Anne-Sophie Grave**

Aujourd'hui les logements sociaux ne peuvent pas être fléchés. C'est pourquoi le partenariat étroit entre un bailleur social, une mairie, et aussi les services logement des préfectures est essentiel pour répondre à ces attentes.

## Synthèse et conclusions

**Raphaël Hadas-Lebel**

Président du Conseil d'orientation des retraites

Plusieurs éléments de constats et de problématiques ressortent des présentations et du débat de ce jour.

En ce qui concerne les constats, nous retiendrons que les retraités sont propriétaires de leur logement pour près des trois quarts d'entre eux, ce qui est nettement supérieur au taux de propriété des actifs, qui se situe autour de 55 %. Néanmoins, une minorité de retraités est locataire, notamment dans le parc social. C'est ce que Madame Grave vient de nous rappeler.

La France se situe plutôt dans le haut de la moyenne européenne, l'Espagne est le pays où la proportion de propriétaires retraités est la plus élevée (91 %), la Suède où elle est la plus faible (47 %).

Les retraités propriétaires de leur logement ont relativement moins de dépenses de logement, car ils n'ont pas à leur charge de loyers et n'ont souvent plus de remboursements bancaires.

Les retraités vivent souvent dans un logement plus grand que leurs besoins ne l'exigeraient – même si j'ai bien retenu que des couples qui restent ensemble toute la journée ont besoin d'un peu d'espace vital pour éviter des conflits ! Malgré tout, comme ils vivent souvent seuls ou à deux, cela entraîne des charges plus importantes en matière d'énergie liées à l'occupation du logement, qu'il convient de rapporter aux revenus. On a ainsi parlé de sous-peuplement relativement accentué du logement des retraités. Là aussi, c'est une observation dont on peut tirer des conséquences diverses.

Autre constat, la mobilité résidentielle est faible chez les retraités, ce qui fait qu'ils conservent un logement de taille relativement élevée même après le départ du domicile de leurs enfants. On observe tout de même des éléments de mobilité avant 70 ans et après 80 ans. Et tout à l'heure, on nous a bien présenté la grande diversité des logiques de mobilité, avec la coexistence de mobilités choisies au début et de mobilités contraintes ensuite, en particulier pour des raisons de santé ou de veuvage.

Une analyse assez générale de cette notion de mobilité a d'abord été présentée, mais on doit procéder ensuite – et on l'a fait cet après-midi – à des analyses plus fines. On a le sentiment que les compor-

tements pourraient évoluer vers davantage de mobilité résidentielle avec les nouvelles générations.

Le COR va continuer à travailler sur ces sujets. Il a notamment participé au cofinancement d'une enquête de la DREES sur les bénéficiaires de minima sociaux, dont les bénéficiaires du minimum vieillesse. Les premiers résultats de l'enquête, qui seront publiés prochainement par la DREES, montrent que les conditions de logement des bénéficiaires du minimum vieillesse seraient sensiblement moins favorables que celles des autres retraités. Je voulais signaler ce point pour nous éviter de tirer des conclusions hâtives.

Voilà donc un certain nombre de remarques et de constats faits au cours du colloque qui, je crois, sont solidement établis. Par ailleurs, ont été dégagées trois problématiques sur lesquelles la réflexion mérite d'être portée.

La première est la problématique de la résidence à domicile *versus* la résidence en institution. Il y a une préférence nette des Français pour le maintien à domicile, ce qui se traduit par le fait que les personnes âgées vieillissent le plus souvent à domicile et beaucoup moins souvent en institution.

Il est en effet intéressant d'observer que moins de 10 % des 75 ans et plus vivent en institution, et Madame Grave dispose de statistiques plus fines sur les personnes âgées de 80 et 90 ans. Un constat important est donc la nette préférence pour le vieillissement à domicile.

Il se pose alors la question de l'adaptation des logements au vieillissement. Nous avons vu à ce propos, au cours du colloque, des initiatives intéressantes et des exemples d'aménagements nécessaires du logement – dès lors que c'est l'orientation souhaitée – allant d'aménagements élémentaires comme l'installation de rampes d'accès, à des aménagements beaucoup plus importants relevant de la domotique.

Les aménagements tout à fait fondamentaux, que sont par exemple les barres d'appui, l'adaptation des salles de bain et des toilettes ou encore la téléalarme, sont apparus comme prioritaires.

Les réponses à ce débat entre domicile et institution ne sont toutefois pas univoques car elles varient selon l'âge des intéressés et leur situation de santé. En outre, entre l'adaptation du logement et le logement en institution, existent des formules intermédiaires dont nous a parlé Madame Grave, comme les foyers-logements ou les maisons individuelles groupées, sur lesquelles manifestement la réflexion doit être prolongée parce qu'elles peuvent constituer des alternatives intéressantes.

La deuxième problématique est celle de la conservation du patrimoine immobilier *versus* sa « liquéfaction » comme cela a été dit, à savoir le fait de liquider ou de consommer ce patrimoine, par exemple en le

vendant pour acheter un logement moins cher ou pour faciliter les dépenses courantes.

Nous avons entendu, à ce propos, la théorie intéressante du cycle de vie, qui devrait conduire à une succession de périodes d'investissement suivies de périodes de désinvestissement. C'est une théorie intéressante, mais ce n'est pas toujours ce que l'on constate. Madame Laferrère nous a donné une explication aux comportements actuels, liés au niveau des retraites, à celui des assurances santé, ou encore aux coûts de mobilité résidentielle. Ce sont des réalités sur lesquelles il faut que l'on continue de réfléchir.

Ont été explorées à cet égard d'autres pistes, qui sont peu développées en France et qui pourraient permettre aux retraités de profiter davantage du fait qu'ils occupent et possèdent un logement relativement grand. C'est dans ce cadre que se pose la question du logement intergénérationnel, qui permettrait aux retraités de rompre leur solitude en hébergeant un jeune; c'est dans ce cadre aussi que se pose la question des *equity release* qui nous ont été présentés, soit sous la forme du prêt viager hypothécaire, soit sous la forme de la vente en viager intermédié qui permet une mutualisation.

Ces solutions, qui aujourd'hui ne sont pas encore très développées, méritent d'être étudiées et analysées, en particulier en examinant les conditions nécessaires à leur extension, même si celle-ci devrait rester limitée.

Nous n'avons en fait pas répondu à la question de savoir s'il faut favoriser ces dispositifs. Mais il y a un intérêt certain à la mutualisation et aux expériences visant à adapter le parc de logements aux besoins des personnes âgées. Toutefois, on a vu aussi que certains dispositifs n'étaient pas sans poser de difficultés. Le sujet doit en outre être examiné en liaison avec la question de la perte d'autonomie et de la dépendance, parce que certains modes de financement seraient peut-être plus adaptés au financement de la dépendance. C'est un autre sujet.

La troisième problématique a été moins directement abordée mais il faut l'avoir en tête. C'est le logement des retraités confronté au logement des actifs. On a surtout analysé – c'est notre rôle – le comportement des retraités. Mais il faut resituer globalement la question du logement des retraités dans la politique plus générale du logement.

Sachant que les logements des retraités, on l'a vu, sont souvent sous-peuplés, alors que certaines familles en activité manquent de place pour leur logement, certains pourraient estimer nécessaire d'encourager la mobilité résidentielle des retraités vers des logements mieux adaptés à leurs besoins pour contribuer à réserver les grands logements aux familles.

C'est une piste qui paraît logique mais qui est certainement très délicate à mettre en œuvre. Elle montre en tous les cas que la politique du logement des retraités ne peut pas être examinée indépendamment de la politique du logement en général.

Voilà quelques-unes des problématiques que je voulais simplement évoquer en conclusion du colloque. Il n'y a pas de réponse unique à ces questions, mais une palette de réponses qui varient suivant les situations sociales, selon les âges des personnes intéressées, suivant aussi leurs préférences et leurs désirs, en particulier leur philosophie personnelle de la vie. Ce sont toutes ces dimensions dont il faut tenir compte pour définir les différentes solutions à apporter à la question du logement des retraités.

Le colloque aura permis d'évoquer quelques éléments de diagnostic et quelques pistes d'évolution. Ce n'est ici qu'une approche préliminaire d'une question, qui n'était pas jusqu'ici au cœur des réflexions du COR, compte tenu de ses priorités. Mais c'est une question à laquelle nous nous devons, au COR, de continuer à travailler, comme nous le faisons sur d'autres thèmes. Ce colloque est donc un point de départ pour des réflexions ultérieures du Conseil sur le logement des retraités.

Avant de lever la séance, je signale aux participants que, comme pour les précédents colloques du COR, la synthèse, les présentations et le dossier du participant seront mis en ligne sur le site Internet du COR. Je tiens enfin à formuler des remerciements chaleureux et sincères aux intervenants, aux participants ainsi qu'aux équipes du secrétariat général du COR et du Commissariat général à la stratégie et à la prospective, qui ont travaillé à l'organisation de ce colloque.

Nous n'avons pas encore décidé quel sera le thème du colloque de l'année prochaine qui devrait se dérouler à une date analogue. Nous vous en informerons en temps utile.

# Synthèse du colloque



## Ouverture des travaux

**Raphaël Hadas-Lebel**

Président du Conseil d'orientation des retraites

Le sujet retenu se situe au croisement de deux grandes préoccupations des Français : le logement et la retraite.

Si le Conseil d'orientation des retraites a pour mission de décrire, notamment à travers des projections, les évolutions et les perspectives à moyen et à long terme des retraites, le suivi du niveau de vie des retraités entre également dans ses missions.

Or le logement est un aspect essentiel des conditions de vie des retraités : il entre à la fois comme composante principale de leur patrimoine, comme élément important de leur niveau de vie et comme poste majeur de leur consommation. Il a donc paru intéressant de dresser, avec la participation d'experts reconnus, un état des lieux sur le logement des retraités.

## Données de cadrage

### Les conditions de logement des retraités

Jérôme Accardo

Chef du département Prix – Ressources – Conditions de vie, INSEE

Les données de cadrage sont tirées de l'enquête nationale *Logement* de l'INSEE, réalisée à intervalles réguliers et dont la dernière édition remonte à 2006.

Le terme « ménage » désigne l'ensemble des personnes habitant un même logement. On parle de « ménage retraité » lorsque la personne de référence ou son conjoint éventuel est retraité. Les ménages retraités constituent un peu plus d'un tiers des ménages. La part des personnes seules croît avec l'âge pour dépasser 50 % après 70 ans.

Le niveau de vie s'entend comme le revenu disponible du ménage rapporté à la taille du ménage (nombre « d'unités de consommation »). Celui des retraités est en moyenne proche de celui des actifs et évolue de manière comparable. Il n'est toutefois pas uniformément réparti : les ménages retraités les plus jeunes ont un niveau de vie plus élevé que ceux de plus de 75 ans. Afin de prendre en compte la propriété du logement dans la mesure du niveau de vie, les économistes utilisent la notion de loyer imputé. Le loyer imputé est le revenu qui serait obtenu par les ménages propriétaires s'ils louaient leur logement au lieu de l'occuper. Il permet de neutraliser la différence entre ménages locataires et propriétaires. Sa prise en compte modifie de manière sensible la situation des retraités par rapport aux actifs, les premiers étant plus souvent propriétaires de leur logement que les seconds. Le niveau de vie des retraités s'en trouve ainsi rehaussé.

Les retraités possèdent un patrimoine plus élevé que celui des actifs. Le patrimoine immobilier en constitue une part importante, d'autant que sa valeur s'est appréciée au cours des dernières années alors que celle du patrimoine financier a diminué. Il est constitué essentiellement de la résidence principale, les logements de rapport étant distribués de manière plus concentrée et représentant une part beaucoup plus faible. Entre 2004 et 2010, chaque génération a vu son patrimoine immobilier progresser. Cette progression est en moyenne de plus d'un tiers. Elle est moins marquée chez les retraités que chez les actifs, qui sont dans la phase d'acquisition de leur logement.

Les ménages deviennent généralement propriétaires avant leur retraite et tendent ensuite à le rester : 73 % des retraités sont propriétaires, dont 62 % de ménages pleinement propriétaires sans charges de rem-

boursement, les autres étant accédant à la propriété ou usufruitiers. La taille du logement reste également stable, bien que la taille du ménage se réduise avec l'âge : que l'on soit propriétaire ou locataire, le nombre de pièces et la surface habitable sont relativement proches de ceux des actifs, sauf dans les tranches de retraités les plus âgés.

La norme de peuplement utilisée par l'INSEE est fondée sur le critère d'intimité, c'est-à-dire la capacité d'une personne à s'isoler. On considère ainsi qu'il faut une pièce de séjour pour le ménage, à laquelle on ajoute une pièce par couple, une pièce pour chaque adulte seul et une pièce pour un ou deux enfants, en fonction de leur âge. On parle de surpeuplement s'il manque une ou plusieurs pièce(s) au regard de cette norme et de sous-peuplement s'il y a une ou plusieurs pièce(s) en trop. Les logements des retraités sont le plus souvent en sous-peuplement. Les ménages retraités connaissent très peu de situations d'inconfort marqué, sans différences entre locataires et propriétaires.

Enfin, le taux d'effort de logement se définit comme le rapport entre les dépenses de logement (loyer, remboursements, charges, énergie, taxe d'habitation, taxe foncière), nettes des allocations ou aides au logement, rapportées aux revenus du ménage. La notion n'a pas la même signification suivant qu'elle est appliquée aux locataires ou aux propriétaires, car il s'agit dans un cas uniquement de consommation et dans l'autre cas pour partie d'épargne. Pour les propriétaires, le taux d'effort des retraités s'avère proche de celui des actifs ou supérieur, et il en va de même pour les locataires. Il ressort à 12 % des revenus pour l'ensemble des retraités (propriétaires ou locataires), très en deçà de celui des non-retraités qui s'élève à 18,5 %. Cette disparité s'explique par un effet de structure : la part des accédants est négligeable chez les retraités.

Le taux d'effort est très variable suivant le niveau de revenu. Les retraités sont plus fréquemment exposés à des taux d'effort élevés compte tenu de revenus plus faibles que les actifs (leur niveau de vie est comparable mais les ménages de retraités sont de plus petite taille) alors que leurs logements sont de taille comparable. Le poids des dépenses consacrées au chauffage est également, en moyenne, plus important chez les retraités.

## Les comportements des retraités en matière de logement

### Changer de logement : la mobilité résidentielle des retraités

**Catherine Bonvalet**

Directrice de recherche, INED

La mobilité résidentielle concerne avant tout les jeunes. Elle croît jusqu'à 30-40 ans pour ensuite décroître. Le recensement de 2008 montre que 34,9 % des ménages ont déménagé au cours des cinq dernières années; ce taux est de 11,4 % chez les personnes de plus de 60 ans.

La mobilité des plus de 60 ans décroît avec l'âge. La mobilité de début de retraite progresse au cours du temps. La mobilité entre 70 et 79 ans est stable, puis la mobilité progresse légèrement après 80 ans.

On distingue deux types de mobilité résidentielle. On parle de mobilité de bien-être peu après la retraite, correspondant à la recherche d'un nouveau mode de vie, le plus souvent en couple. La mobilité d'ajustement répond au besoin d'adapter le logement à la nouvelle situation, marquée par une baisse des capacités motrices ou d'un problème de santé, ou suite au décès d'un conjoint. Cette distinction s'opère en fonction de l'âge mais aussi des clivages sociaux : les cadres supérieurs ont une espérance de vie, notamment une espérance de vie en bonne santé, nettement plus élevée que celle des ouvriers.

Les ménages mobiles sont majoritairement propriétaires et ils le demeurent en général avant 80 ans. Avant 70 ans, les projets de retraite sont mûris, préparés, mais pour certains, les changements résidentiels peuvent déjà s'inscrire dans une mobilité d'ajustement. Plus de la moitié des ménages mobiles acquiert ou prend un logement de taille identique, voire plus élevée. De 70 à 79 ans, la mobilité est moins forte : les ménages ont déjà réalisé leur projet de retraite, qu'il consiste en de la mobilité ou de l'immobilité. Elle consiste à adapter le logement, notamment quand il est trop éloigné des commerces et des services. À la différence de la mobilité des plus jeunes, ce déménagement est peu préparé. Il fait généralement suite à un événement déclencheur : problème de santé, problème de ressources, décès du conjoint. La propriété reste importante, malgré quelques mouvements vers le locatif. La tranche des ménages de 80 ans et plus connaît une baisse de la propriété en raison de la maladie, du veuvage ou de la perte d'autonomie.

Il s'agit de sécuriser l'espace vécu et de trouver un logement adapté au grand âge, en se rapprochant des services, notamment médicaux. La location devient le statut privilégié. Les logements sont plus petits et collectifs ; ils sont en secteur privé ou social.

L'enquête nationale *Logement* montre un accroissement sur longue période des intentions de déménager, mais également des contraintes conduisant à la mobilité (charges du logement, problèmes de ressources, etc.). Les raisons avancées par les personnes de 60 à 69 ans sont à 14 % liées à la retraite, à 18 % à des raisons financières et à 21 % au logement. Les raisons de santé augmentent avec l'âge, passant de 19 % entre 60 et 69 ans à 81 % à 80 ans et plus.

Vincent Caradec a distingué, dans un rapport de synthèse du PUCA (*Changer de résidence, changer de pays? Les comportements résidentiels des retraités*, 2010), cinq types de comportements de mobilité en fonction de deux axes (mobilité résidentielle *versus* immobilité ; comportement choisi *versus* subi) : mobilité choisie, stabilité résidentielle choisie, mobilité contrainte, assignation à résidence (notamment en raison des coûts de déménagement), enfin incertitude résidentielle (en particulier pour ceux qui ont des parents en perte d'autonomie ou des enfants encore à charge).

Six logiques entrent en jeu dans les comportements de mobilité :

- la logique économique choisie ou subie ;
- la logique conjugale, avec une importance accrue des femmes dans les choix résidentiels ;
- la logique géographique, entre attachement aux lieux et valorisation de la mobilité chez les jeunes retraités et les retraités étrangers ;
- la logique de santé, entre quête de bien-être et adaptation au vieillissement ;
- la logique de sécurisation par rapprochement des services ;
- la logique familiale, entre autonomie et demande de proximité.

D'après l'enquête *Famille et Logements* de l'INSEE de 2011, 30 % des personnes âgées de 65 à 69 ans habitent la même commune qu'au moins un de leurs enfants et 37 % une autre commune dans le même département. Ces parts sont respectivement de 42 % et 33 % chez les personnes de plus de 80 ans. La stabilité résidentielle peut s'accompagner d'autres formes de mobilité géographique liée à la multirésidence (résidence secondaire, hébergement temporaire chez l'un des enfants, etc.). Toujours d'après l'EFL, entre 55 ans et 78 ans, le niveau de la bi-résidence est au-dessus de 10 % pour atteindre un maximum à plus de 13 % vers 67 ans.

Pour conclure, les générations retraitées ont un désir de mobilité, aussi bien en ce qui concerne la résidence principale que l'usage d'un autre logement, mais qui peut être limité par les contraintes économiques et financières. Elles sont soucieuses d'indépendance et ne souhaitent pas être à la charge de leurs enfants comme elles-mêmes ont eu leurs propres parents à charge. Elles rechercheraient plutôt une solidarité

intragénérationnelle. Elles sont porteuses d'une nouvelle demande de logements : en faveur de logements locatifs, et notamment sociaux, pour les âges élevés et en faveur des logements intermédiaires. Il convient, avec l'arrivée des générations nombreuses du baby-boom à ces âges-là, d'en tirer les conséquences en matière d'offre immobilière et d'aménagement des territoires.



## Vieillir à domicile : l'aménagement du logement

**Sylvie Renaut**

Socio-économiste à l'Unité de recherche sur le vieillissement, CNAV

Le temps de la retraite s'allonge et avec lui le temps passé dans un logement durant sa retraite.

Les personnes de 75 ans et plus ont fortement augmenté en effectif et en proportion de la population totale, pour représenter aujourd'hui 9,1 % de la population, soit 5,8 millions de personnes. La proportion des femmes tend à décroître. Ce rééquilibrage entre hommes et femmes a pour conséquence une vie en couple plus longue à la retraite.

Contrairement à une idée répandue, moins de 10 % des personnes de 75 ans et plus vivent en institution. Cette proportion n'augmente pas au fil des années. Les personnes âgées vivent à domicile, notamment parce que l'offre institutionnelle progresse moins vite que la population. Les places en logements-foyers diminuent même fortement. La médicalisation s'accroît et l'on entre en institution de plus en plus tard.

La moitié des personnes de 75 ans et plus connaissent une limitation fonctionnelle absolue ou deux limitations fonctionnelles importantes. Pour autant, les dispositifs d'adaptation du logement restent peu répandus, qu'il s'agisse de barres d'appui, d'une salle de bain adaptée ou de toilettes adaptées : seulement un quart des personnes de 75 ans ou plus connaissant des limitations fonctionnelles ont réalisé un tel aménagement.

Quatre attitudes peuvent être adoptées face au vieillissement à domicile, selon que les intéressés souhaitent ou non agir, et selon leurs contraintes. Une première attitude concerne des personnes aisées qui

se placent dans une logique d'attente. Une deuxième attitude consiste à s'inscrire dans une démarche dynamique et préventive. Ces personnes adaptent par exemple leur logement de plain-pied ou aménagent leur salle de bain. Une troisième attitude concerne les personnes qui subissent des contraintes liées à leur environnement familial, leur santé ou leurs ressources financières. Elles sont obligées de s'adapter à leur logement, par exemple en transférant leur lit dans le salon ou en abandonnant leur baignoire pour faire leur toilette au lavabo. Enfin, la quatrième attitude se caractérise par une cohabitation entre parents âgés et parents adultes, dans une logique d'entraide familiale : soins prodigués à la génération âgée et aide économique à la génération la plus jeune.

L'habitat des personnes âgées a longtemps été pensé du domicile à l'institution, sans réfléchir à la porosité des deux champs. Une série de rapports publics ont contribué à faire évoluer les mentalités pour déboucher sur la présentation d'un projet de loi pour adapter la société au vieillissement autour de trois piliers : anticipation, adaptation, accompagnement. La prise en compte des évolutions démographiques suppose en effet une réflexion en amont des difficultés rencontrées dans la vie quotidienne.



## Cohabiter avec un jeune : le logement intergénérationnel

**Ingrid Fourny**

Géographe-consultante au CRESGE, Université catholique de Lille

Le logement intergénérationnel se définit comme l'hébergement de jeunes par des seniors dans leur propre logement, moyennant quelques contreparties qui peuvent consister en le respect de règles de vie ou en de bons procédés, avec éventuellement une indemnité financière d'occupation. Il existe d'autres formes d'habitat intergénérationnel, notamment l'habitat groupé intergénérationnel, où chaque génération occupe son propre logement.

Ces formules ont été initiées par le mouvement associatif. Les buts poursuivis sont de valoriser les liens et la solidarité intergénérationnels, de favoriser la mixité sociale et de répondre aux besoins en logement des

jeunes. Trois principes fondamentaux sont à respecter pour éviter tout écueil : le logement intergénérationnel doit reposer sur l'adhésion des deux personnes. La personne âgée doit être autonome : en aucun cas, le jeune ne doit se substituer à une aide à domicile. Enfin, le logement doit être adapté : l'intimité des deux personnes doit être respectée.

Du point de vue du jeune, la formule répond au manque de logements étudiants et apporte une solution à la précarisation des étudiants. Elle sensibilise les jeunes au lien intergénérationnel et permet une expérience d'habitat différent. Pour les seniors, le dispositif permet de pallier, voire de rompre l'isolement. Il maintient leur utilité sociale : eux aussi rendent service et peuvent transmettre leur expérience. Ils peuvent bénéficier d'une aide pour leurs tâches de la vie quotidienne et peuvent ainsi vivre à domicile le plus longtemps possible. Enfin, cela peut représenter un moyen de disposer d'un complément de ressources. Plus la personne âgée est jeune, plus elle attend une contribution financière. Plus inversement elle avance en âge, plus elle souhaite avant tout une présence.

L'enquête nationale *Logement* de l'INSEE montre que l'offre potentielle est nettement plus élevée que la demande potentielle. Cette estimation quantitative ne rejoint toutefois pas les analyses de terrain. Le logement intergénérationnel se heurte à plusieurs freins. Les seniors craignent de perdre leur intimité, peuvent avoir des représentations négatives vis-à-vis des jeunes, sont soucieux du regard d'autrui ou estiment que la contribution financière est insuffisante. Enfin, les enfants des seniors sont souvent moteurs de la demande, mais recherchent des garanties. D'autres freins tiennent au contexte territorial : la demande estudiantine doit être suffisante ; les logements doivent être adaptés et accessibles en transports en commun. D'autres sont liés à un contexte juridique peu incitatif, avec des risques de travail dissimulé, mais en cours d'évolution.

Au final, l'idée du logement intergénérationnel est séduisante, mais peine à convaincre les financeurs. Elle constitue toutefois une des réponses parmi un panel beaucoup plus large.



## Débat avec la salle

Un participant met en avant la difficulté pour une personne de plus de 75 ans de déménager : soit elle est locataire depuis un certain temps et bénéficie d'un loyer avantageux par rapport au marché, soit elle veut

acheter un logement et ne parvient pas à emprunter. Enfin, les logements-foyers ou béguinages restent encore peu nombreux eu égard aux besoins.

Ingrid Fourny observe que le béguinage est souvent de nature sociale. Il offre un cadre sécurisé : les logements sont de plus petite taille, mais permettent de préserver l'intimité. Une hôtesse est souvent présente ; cette animation est assez recherchée par les personnes âgées.

Un participant estime que la notion de ménage n'est plus adaptée à la société française actuelle, en particulier en matière de logement : dans les familles recomposées, les enfants sont souvent en garde alternée. De même, les personnes âgées peuvent héberger leurs parents ou enfants ou inversement aller habiter chez eux pendant une partie de l'année. Il faudrait enfin tenir compte du temps de présence : il ne revient pas au même d'habiter dans un petit logement quand on est actif ou quand on est retraité.

Jérôme Accardo convient que les modes de vie ont évolué, mais souligne que la notion de ménage conserve un intérêt pratique et opératoire majeur pour mener des enquêtes.

Une participante précise que le peuplement complémentaire est déjà appréhendé dans l'enquête *Logement* de l'INSEE. Celle qui est en cours de préparation tient également compte du temps de présence, notamment pour appréhender la notion de précarité énergétique.

Un participant évoque la *silver* économie, filière industrielle récemment créée regroupant les entreprises proposant des services personnalisés aux personnes âgées et des technologies pour l'autonomie.

Sylvie Renaut répond que la domotique est encore peu développée. Les résistances à l'usage des aides techniques restent fortes.

Un membre de l'assistance évoque d'autres dispositifs comme le viager, l'habitat participatif comme le pratiquent les *babayagas* à Montreuil ou des monnaies citoyennes locales comme il en existe au Japon.

## Les choix patrimoniaux des retraités en matière de logement

### Le logement au cœur de l'accumulation patrimoniale des retraités

Anne Laferrère

Chercheur associé au CREST

Dans la théorie du cycle de vie, on épargne pour maintenir le niveau de sa consommation quand le revenu courant fluctue, donc pour désépargner plus tard. Le logement, au cœur de l'accumulation patrimoniale, est un bien particulier : il relève d'une logique d'investissement mais aussi de consommation. Il est par ailleurs non divisible et non liquide.

Selon la version de base de la théorie du cycle de vie, les ménages devraient épargner durant leur vie active puis désépargner durant leur retraite pour compenser la baisse concomitante de revenu. Cette théorie peut être étendue pour tenir compte du souci de la descendance, de l'évolution des besoins ou des coûts de désépargne.

Beaucoup souhaitent laisser un héritage à leurs enfants et le logement y occupe une place particulière comme lieu de souvenirs familiaux partagés ; ils peuvent aussi avoir besoin de l'aide de leurs enfants, aide qui sera « rémunérée » par des dons ou au moment de l'héritage. Ceci freine plutôt la désépargne. Inversement, un logement peut être transmis ou mis à disposition avant le décès pour aider les enfants à se loger, ce qui accélère la désépargne.

Les besoins de consommation peuvent évoluer avec l'âge, lors du passage à la retraite ou de la survenue de l'invalidité : demande d'espace, de confort, d'équipement du logement, besoin d'aide à domicile, proximité des enfants, autant de changements de la dépense de logement, avec de possibles conséquences sur l'épargne.

L'ajustement de l'épargne sous forme de logement implique souvent une mobilité résidentielle, dont les coûts sont élevés : on observe que le temps passé dans un logement diminue la probabilité de déménager. La résistance culturelle est également plus importante en France qu'à l'étranger à utiliser son capital logement pour des dépenses courantes.

En pratique, la désépargne est faible au cours de la retraite en France comme dans la plupart des autres pays européens, notamment pour le

logement. Ceci s'explique notamment par la générosité des systèmes de retraite et de protection sociale.

Le logement peut être divisé et rendu liquide par plusieurs moyens : économies sur l'entretien, location d'une partie, mobilité vers un logement moins cher, vente de la résidence secondaire ou des logements de rapport, viager classique ou intermédié, recours au prêt viager hypothécaire.

Une étude à partir de l'enquête européenne *SHARE* montre que le comportement des propriétaires européens âgés est influencé par l'évolution des prix des logements. La hausse des prix favorise ainsi le passage de la propriété vers la location. Le contexte institutionnel entre également en compte : la possibilité d'hypothéquer son logement réduit la mobilité de la propriété vers la location. Le financement de la dépendance joue également un rôle.

Sur le plan macroéconomique, le passage des baby-boomers a entraîné une hausse de l'épargne qui a pu jouer à la hausse sur les prix immobiliers. Leur vieillissement devrait entraîner une revente des logements, exerçant une pression à la baisse sur les prix immobiliers. Elle n'a pas eu lieu dès l'arrivée à la retraite des baby-boomers, mais devrait intervenir quand ils atteindront le quatrième âge, mais de manière différenciée selon le type de logement.

Pour conclure, la désépargne est limitée par les coûts de mobilité résidentielle, la faible liquidité du logement et l'importance du désir de vieillir chez soi, désir que l'évolution du niveau de vie des retraités permet de réaliser.



## Le patrimoine immobilier comme soutien financier : expériences étrangères

**Jim Ogg**

Chercheur à l'unité de recherche sur le vieillissement, CNAV

Les projections à long terme réalisées en Europe et en particulier en France anticipent une baisse future des pensions de retraite rapportées aux revenus d'activité. Dans ce contexte, le patrimoine immobilier pourrait être une piste à explorer pour apporter un complément de ressources aux retraités propriétaires de leur logement.

Plusieurs solutions existent pour récupérer sous forme de liquidités le capital lié au logement. On peut par exemple recourir à un prêt hypothécaire, c'est-à-dire garanti par un bien immobilier. Un défaut de paiement entraîne toutefois une saisie du bien immobilier et sa vente par l'institution financière. Une autre solution consiste à vendre son bien immobilier pour en acquérir un moins cher ou à déménager pour mettre son logement en location. Le viager est possible, mais l'acheteur spéculé sur le décès précoce du vendeur, ce qui pose un problème de morale. Il est de fait très peu répandu en France.

Les *equity release schemes* sont des produits financiers alternatifs au prêt hypothécaire classique ou à la vente en viager classique. Le prêt viager hypothécaire ou *lifetime mortgage* consiste à obtenir auprès d'un établissement financier un prêt garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur et dont le remboursement ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur. La personne demeure propriétaire de son logement et l'héritage peut être préservé en partie si la valeur du logement est supérieure à la dette à rembourser. Dans la vente en viager intermédié ou *home reversion mortgage*, la personne vend son logement à une institution financière tout en continuant à occuper son logement. Contrairement au viager classique, le risque est supporté par une institution et non par un particulier, ce qui permet de mutualiser le risque de longévité.

Ces produits ne s'adressent par construction qu'aux propriétaires, or le taux de propriété varie grandement en Europe, allant de 90 % en Espagne à 45 % en Suède. Ils représentent moins de 0,1 % du marché total des hypothèques en Europe. En France, seul le Crédit foncier propose ce type de produit, qui représente 700 à 800 dossiers par an. Le marché immobilier constitue également un facteur clé : ces produits se sont plus développés dans les pays où les biens immobiliers se sont beaucoup appréciés, comme au Royaume-Uni, en Espagne et en Irlande, du moins avant la crise de 2008.

Au Royaume-Uni en particulier, la plupart des institutions financières engagées dans les *equity release schemes* appartiennent au programme SHIP (*safe home income plans*), qui plafonne la valeur de la dette à celle du bien immobilier hypothéqué. Ces mesures de protection ont sans doute favorisé le développement du marché, qui reste toutefois très marginal par rapport au marché hypothécaire classique. Un rapport de la Chambre des lords estime que l'argent libéré d'un bien immobilier pourrait faciliter une transmission plus précoce du patrimoine aux enfants et financer la dépendance, partant du principe que son coût doit être supporté par les générations ayant bénéficié d'une longue période de hausse du marché immobilier. Pour la Chambre des lords, le développement des *equity release schemes* va dans ce sens.

Une étude de 2009 montre que 24 % des emprunteurs des *equity release schemes* au Royaume-Uni y recourent pour transmettre leur

patrimoine. 46 % le font pour mieux vivre leur retraite. 30 % enfin y sont contraints pour subvenir à leurs besoins.

Pour conclure, les *equity release schemes* présentent de nombreuses limites : ils ne constituent pas une solution pour les locataires, les propriétaires d'un logement de faible valeur ou en cas de crise immobilière. Les produits sont souvent coûteux (taux d'intérêt élevés, etc.). Enfin, ils se heurtent à une importante résistance culturelle, notamment en France où les personnes âgées sont réticentes à amputer le patrimoine à transmettre à leurs enfants.

La Commission européenne préconise une amélioration de la qualité de ces produits et des normes de protection. Certaines institutions financières continuent de développer des produits et se regroupent au niveau européen.

## Le témoignage d'un acteur impliqué dans le logement des retraités

### La Caisse des Dépôts, à la fois bailleur social, investisseur dans le logement et gestionnaire de régimes de retraite

**Anne-Sophie Grave**

Directrice des retraites et de la solidarité, Caisse des Dépôts

Des expérimentations sont menées par la Caisse des Dépôts en matière de logement des retraités.

Le parc social est occupé pour près de 30 % par des personnes âgées de plus de 60 ans et pour plus de 11 % par des personnes de plus de 75 ans. Le groupe SNI avec l'ESH (entreprise sociale pour l'habitat) EFIDIS, opérant principalement en région parisienne, mène une démarche proactive d'adaptation des logements sociaux en identifiant ses résidences en fonction de quatorze critères d'accessibilité et du nombre de personnes âgées de 60 ans et plus dans la résidence. Des travaux d'accessibilité ont été menés sur les parties communes des immeubles identifiés. Des travaux d'adaptation de l'installation électrique et des équipements sanitaires ont ensuite été proposés aux locataires de plus de 70 ans. Des mutations de logement peuvent également être proposées pour répondre aux questions d'accessibilité, de niveau de loyers et de sous-occupation. Le groupe SNI propose également avec l'ESH Plaine Normande le « Papy loft », concept de maisons individuelles groupées sur le modèle du béguinage autour d'un jardin collectif et d'un lieu de vie en commun. L'opération est localisée dans un gros bourg, à proximité de commerces. Cette offre intéresse les municipalités, car elle constitue une solution alternative à l'isolement des personnes âgées en maison individuelle ou à l'hébergement en maison de retraite.

Le promoteur ICADE mène un travail de réflexion sur l'adaptation de la ville au vieillissement. Il propose des innovations dans des logements adaptés : cuisines ergonomiques, services domotiques proposés sur la télécommande de la télévision, etc.

42 % des résidents dans les foyers de travailleurs migrants d'ADOMA (ex-SONACOTRA) ont plus de 60 ans. Ils sont souvent en grande précarité économique et sanitaire, sans lien familial en France, mais souhaitent vieillir à domicile, dans leur logement et leur quartier. ADOMA

noue des partenariats avec les collectivités territoriales pour mobiliser les acteurs institutionnels et favoriser le recours aux aides de droit commun.

Des expérimentations sont également menées en matière de logement intergénérationnel. Le groupe SNI (EFIDIS) a livré une résidence de 127 logements locatifs sociaux à Bussy-Saint-Georges (Val-de-Marne), conçue pour favoriser les liens intergénérationnels. Dans le cadre de l'accession, ICADE a développé le concept « bi-home » d'habitat partagé et évolutif comprenant un appartement principal et un espace de vie dédié à l'accueil d'un proche, avec deux entrées indépendantes.

Le groupe Caisse des Dépôts intervient également en matière de résidences services : le groupe SNI avec l'ESH OSICA est le premier bailleur social dans ce secteur en Île-de-France et ICADE construit une dizaine de résidences médicalisées par an. CDC Générations investit dans les territoires sous-équipés pour pallier l'absence d'acteurs privés sur le segment intermédiaire et accompagne le financement en fonds propres des opérations de construction et de réhabilitation d'EHPAD.

Comme investisseur, la Caisse des Dépôts travaille sur la création d'un fonds de viager intermédié qui doit être lancé en 2014.

Enfin, la Caisse des Dépôts est gestionnaire de régimes de retraite, qui orientent davantage leur politique d'action sociale vers les aides au maintien à domicile et les aides à l'amélioration et l'adaptation du logement.

Pour conclure, la Caisse des Dépôts réfléchit à une approche globale du vieillissement au travers de ses entités et de ses offres.



## Débat avec la salle

Un participant estime que les expérimentations de la Caisse des Dépôts gagneraient à être étendues. Il évoque également le concept de logement universel.

Anne-Sophie Grave répond que les nouvelles normes de construction rendent les logements beaucoup plus facilement adaptables au handicap, et donc par extension aux personnes âgées. Elles posent toutefois le problème du renchérissement du coût à la construction.

Ingrid Fourny observe que l'âge ne peut être un critère d'attribution. Dès lors, comment le projet «Papy loft» peut-il maintenir l'attribution des logements aux personnes âgées?

Anne-Sophie Grave explique qu'un partenariat étroit avec les communes est nécessaire pour que ces logements soient proposés à une personne âgée ou handicapée.

## Synthèse et conclusions

**Raphaël Hadas-Lebel**

Président du Conseil d'orientation des retraites

Ce qui ressort des présentations et du débat, ce sont d'abord quelques constats. En premier lieu, les retraités sont, pour près des trois quarts d'entre eux, propriétaires de leur logement, pourcentage nettement supérieur à celui des actifs. Une minorité d'entre eux est néanmoins locataire, notamment dans le parc social. Ensuite, les retraités vivent souvent dans des logements plus grands que leurs besoins ne l'exigeraient. Enfin, leur mobilité est plus faible que chez les actifs, mais ce constat global mérite des analyses plus fines. Le comportement des retraités est par ailleurs susceptible d'évoluer avec la génération du baby-boom. Il faut toutefois noter qu'une enquête de la DREES sur les bénéficiaires des minima sociaux, cofinancée par le COR, montre que les conditions de logement des retraités bénéficiaires du minimum vieillesse sont sensiblement moins favorables que celles des autres retraités.

Au-delà des constats, trois problématiques principales ont émergé au cours du colloque.

La première est celle du lien entre vieillissement et habitat. Moins de 10 % des retraités de 75 ans et plus vivent en institution. Ainsi les personnes âgées vieillissent le plus souvent à domicile, ce qui correspond à leurs souhaits mais soulève la question de l'adaptation du logement au vieillissement, qui appelle à des aménagements plus ou moins importants. Ce constat devrait aussi conduire à un développement de l'offre en foyers-logements, intermédiaires entre le logement ordinaire et l'hébergement en institution.

La deuxième est celle de la conservation ou de la « consommation » du patrimoine immobilier durant la retraite, dans le cadre de la théorie du cycle de vie. Les retraités semblent peu enclins à « liquider » leur patrimoine immobilier pour faciliter leurs dépenses courantes. Le colloque a exploré plusieurs pistes, pour l'instant peu développées en France, qui pourraient permettre aux retraités de rendre plus liquide leur patrimoine immobilier tout en restant dans leur logement, comme le prêt viager hypothécaire ou le viager intermédié. Faut-il favoriser ces dispositifs, sachant qu'ils présentent des limites ?

La troisième consiste à resituer la question du logement des retraités dans l'ensemble de la politique du logement. Sachant que les logements des retraités sont souvent sous-peuplés, alors que certaines familles manquent de place dans leur logement, encourager la mobilité résiden-

tielle des retraités vers des logements mieux adaptés à leurs besoins pourrait logiquement apporter un bénéfice global à l'ensemble de la population. Ce point reste cependant à approfondir.

Le colloque n'a pas permis de fournir des réponses définitives, mais il a mis en avant les différentes dimensions dont il faut tenir compte dans le diagnostic et l'analyse. Il a également présenté des expériences intéressantes qui permettent d'esquisser certaines pistes d'évolution.

# Dossier du participant



## Introduction

Le Conseil d'orientation des retraites (COR) a, parmi ses missions, celle de suivre notamment l'évolution du niveau de vie des retraités. Plus largement, ses réflexions s'appuient sur une bonne connaissance de leur situation. Or le logement est un aspect essentiel des conditions de vie des retraités : il constitue à la fois la composante majeure de leur patrimoine, un élément important de leur niveau de vie et leur principal poste de consommation.

Le colloque sera l'occasion pour le COR d'appréhender dans leur ensemble les questions relatives au logement des retraités, en examinant notamment leurs conditions de logement, leur mobilité résidentielle, leurs choix patrimoniaux concernant la propriété de la résidence principale et, plus généralement, leurs comportements dans ce domaine. Il devrait ainsi conduire à s'interroger sur les aspirations des retraités et sur les opportunités qui leur sont offertes en la matière.

L'INSEE commencera par dresser un état des lieux des conditions de logement des retraités. Ensuite, des chercheurs issus de plusieurs disciplines viendront présenter une synthèse des études récentes sur les liens entre vieillissement et habitat : motifs de déménagement des retraités, adaptation du logement aux handicaps liés à l'âge, expériences de cohabitation intergénérationnelle, possibilités offertes aux retraités à l'étranger pour récupérer leur capital logement sous forme de liquidités, etc. Enfin, la Caisse des Dépôts fera part de son expérience d'organisme impliqué à plusieurs titres dans le logement des personnes âgées.

Ce dossier a été préparé par le secrétariat général du Conseil d'orientation des retraites. Il présente quelques travaux permettant de fixer un cadre au thème du colloque, sans prétendre à l'exhaustivité.

La **fiche 1** présente des données statistiques récentes sur les conditions de logement des retraités ou les conditions de logement selon l'âge (SG-COR, extraits de publications).

La **fiche 2** explore les principales caractéristiques de la mobilité résidentielle des ménages âgés (PUCA, « Changer de résidence? Changer de pays? Les comportements résidentiels des retraités »).

La **fiche 3** dresse un bilan général du logement intergénérationnel (CNAF-CRESGE, « Le logement intergénérationnel : évaluation de l'offre et de la demande potentielle. Rôle des politiques publiques »).

En complément de ce dossier, on trouvera le **carnet de *Retraite & Société*** préparé, à l'occasion du colloque, par la CNAV en collaboration avec le secrétariat général du COR. Ce carnet rassemble quatre articles parus ou à paraître dans la revue *Retraite & Société*, qui abordent la question de l'aménagement du logement face au vieillissement, et le thème des choix patrimoniaux des retraités en matière de logement traité dans la seconde partie du colloque.

# Fiche 1

## Le logement des retraités : quelques éléments statistiques

*Extraits de publications rassemblés par le secrétariat général du COR*

Ce document rassemble plusieurs extraits de publications récentes – pour la plupart des publications de l'INSEE – présentant des données statistiques sur les conditions de logement des retraités ou les conditions de logement selon l'âge : statut d'occupation et propriété du logement, superficie et nombre de pièces, etc.

### Statut d'occupation et propriété du logement

Sont rassemblées ici les statistiques les plus récentes sur la proportion de ménages propriétaires et sur le statut d'occupation du logement. Cette variable distingue, parmi les propriétaires, les accédants ayant un emprunt immobilier à rembourser et les propriétaires non-accédants et, parmi les locataires, les locataires du parc privé et les locataires du parc social. Cette variable isole aussi les autres statuts (logés gratuitement, sous-locataires, etc.).

Étant donné que la dernière enquête de l'INSEE sur le logement date de 2006 (l'enquête *Logement 2013* est en cours d'exploitation), les données de cette enquête sont complétées par d'autres sources plus récentes, comme les enquêtes *Patrimoine et Statistiques* sur les revenus et les conditions de vie (SRCV) de l'INSEE réalisées en 2010 ou le fichier administratif Filocom<sup>9</sup>.

Notons que les résultats peuvent différer d'une source à l'autre, notamment à cause de différences de champ : définition du ménage retraité, définition du propriétaire (prise en compte ou non des usufruitiers, etc.), prise en compte ou non des départements d'outremer.

### La proportion de ménages propriétaires

La proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale (y compris ceux qui ne sont que partiellement propriétaires comme

<sup>9</sup> Filocom est un fichier qui résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), celui des propriétaires et celui de l'impôt sur les revenus. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL).

les usufruitiers) atteignait 57,2 % en 2006 dans l'ensemble de la population selon l'enquête *Logement* de l'INSEE et 57,9 % en 2010 selon l'enquête *Patrimoine* de l'INSEE. Cette proportion a tendance à progresser depuis plusieurs décennies.

La part de ménages propriétaires de leur résidence principale augmente nettement avec l'âge jusque vers 60 ans, puis elle se stabilise aux alentours de 72 % après l'âge de 60 ans.

En 2010, selon l'enquête *Patrimoine* de l'INSEE, 73 % des ménages dont la personne de référence est retraitée sont propriétaires de leur résidence principale. En outre, 22,1 % des ménages de retraités possèdent un autre logement (résidence secondaire, logement de rapport, etc.). Au total, la proportion de propriétaires d'au moins un logement atteint 75,6 % en 2010 parmi les ménages de retraités.

La proportion de propriétaires de leur résidence principale est plus élevée chez les anciens non-salariés (85 %) que chez les anciens salariés (71 %).

**Proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale en 2006 selon l'âge de la personne de référence du ménage**

	(en %)
Moins de 30 ans	12,8
De 30 à 39 ans	44,4
De 40 à 49 ans	58,8
De 50 à 64 ans	67,3
65 ans et plus	72,2
<b>Ensemble (France entière)</b>	<b>57,2</b>

Source : INSEE, enquête *Logement* 2006.

Proportion de ménages propriétaires en 2010<sup>10</sup>

	Répartition des ménages	Proportion de ménages propriétaires		
		Résidence principale	Autre(s) logement(s)	Résidence principale ou autre logement
<b>Âge de la personne de référence du ménage</b>				
Moins de 30 ans	11,3	12,8	5,6	16,7
De 30 à 39 ans	17,4	46,6	10,6	50,3
De 40 à 49 ans	18,2	58,5	17,7	63,4
De 50 à 59 ans	17,6	68,2	26,6	72,5
De 60 à 69 ans	15,7	71,9	28,2	76,2
70 ans et plus	19,9	72,6	18,6	74,8
<b>CS de la personne de référence du ménage</b>				
Agriculteur	1,4	86,4	31,4	90,8
Artisan, commerçant, industriel	5,2	66,7	28,1	70,3
Profession libérale	1,4	71,1	47,8	76,2
Cadre	9,5	68,0	29,9	75,3
Profession intermédiaire	14,7	57,7	16,8	62,1
Employé	12,5	37,2	12,2	42,9
Ouvrier qualifié	10,9	45,0	7,7	47,4
Ouvrier non qualifié	4,8	25,9	7,1	30,9
Retraité ancien agriculteur	2,1	84,2	21,7	85,8
Retraité ancien indépendant	2,6	85,1	36,2	87,6
Retraité ancien salarié	29,8	71,1	20,9	73,8
Autre inactif	5,0	24,3	5,0	25,5
Ensemble (France entière)	100,0	57,9	18,5	61,7

Lecture : en 2010, 71,1 % des ménages dont la personne de référence est un retraité ancien salarié sont propriétaires de leur résidence principale.

Champ : ménages ordinaires résidant en France, y compris dans les DOM.

Source : INSEE, enquêtes *Patrimoine* 2009-2010.

## Le statut d'occupation selon l'âge

Les ménages âgés propriétaires n'ont en général plus d'emprunt immobilier à rembourser pour l'acquisition de leur logement. Seuls 2 % des ménages de 65 ans et plus sont accédants à la propriété. Par ailleurs, les propriétaires âgés sont relativement nombreux à être usufruitiers de leur logement.

La proportion de locataires du parc privé diminue fortement avec l'âge. Seul un ménage de 65 ans et plus sur dix est locataire du parc privé. La proportion de locataires du parc social diminue moins nettement avec l'âge. Un peu plus de 13 % des ménages de 65 ans et plus sont locataires du parc social. Ainsi, la majorité des locataires âgés habitent dans le parc social.

10 Tableau extrait de H. Chaput, K.-H. Luu Kim, L. Salembier, J. Solard, « Patrimoine des ménages début 2010 : une recomposition au détriment de l'épargne-logement », *INSEE Première*, n° 1325, novembre 2010.

### Statut d'occupation des ménages selon l'âge en 2006

(en %)					
âge	Propriétaire* non-accédant	Propriétaire* accédant	Locataire du parc privé	Locataire* du parc social	Autres**
Moins de 30 ans	1,8	11,0	53,5	19,2	14,5
30-39 ans	6,2	38,1	28,7	21,6	5,3
40-49 ans	21,6	37,2	17,9	18,4	4,8
50-64 ans	51,1	16,2	13,2	15,9	3,6
65 ans et plus	70,3	1,9	10,7	13,5	3,6
Ensemble	37,6	19,6	20,4	17,1	5,3

\* y compris usufruitiers.

\*\* sous-locataires et logés à titre gratuit.

Champ : France entière.

Source : INSEE, enquête *Logement* 2006.

### Statut d'occupation des ménages selon l'âge en 2010<sup>11</sup>

(en %)					
âge	Propriétaire non accédant	Propriétaire accédant	Locataire* du parc privé	Locataire* du parc social	Autres**
Moins de 30 ans	2,1	17,0	55,5	18,3	7,1
30-39 ans	5,1	43,5	27,0	20,1	4,2
40-49 ans	19,2	37,2	20,4	18,8	4,4
50-64 ans	51,0	16,3	10,8	18,4	3,5
65 ans et plus	64,5	2,3	9,4	13,6	10,2

\* y compris sous-locataires.

\*\* usufruitiers et logés à titre gratuit.

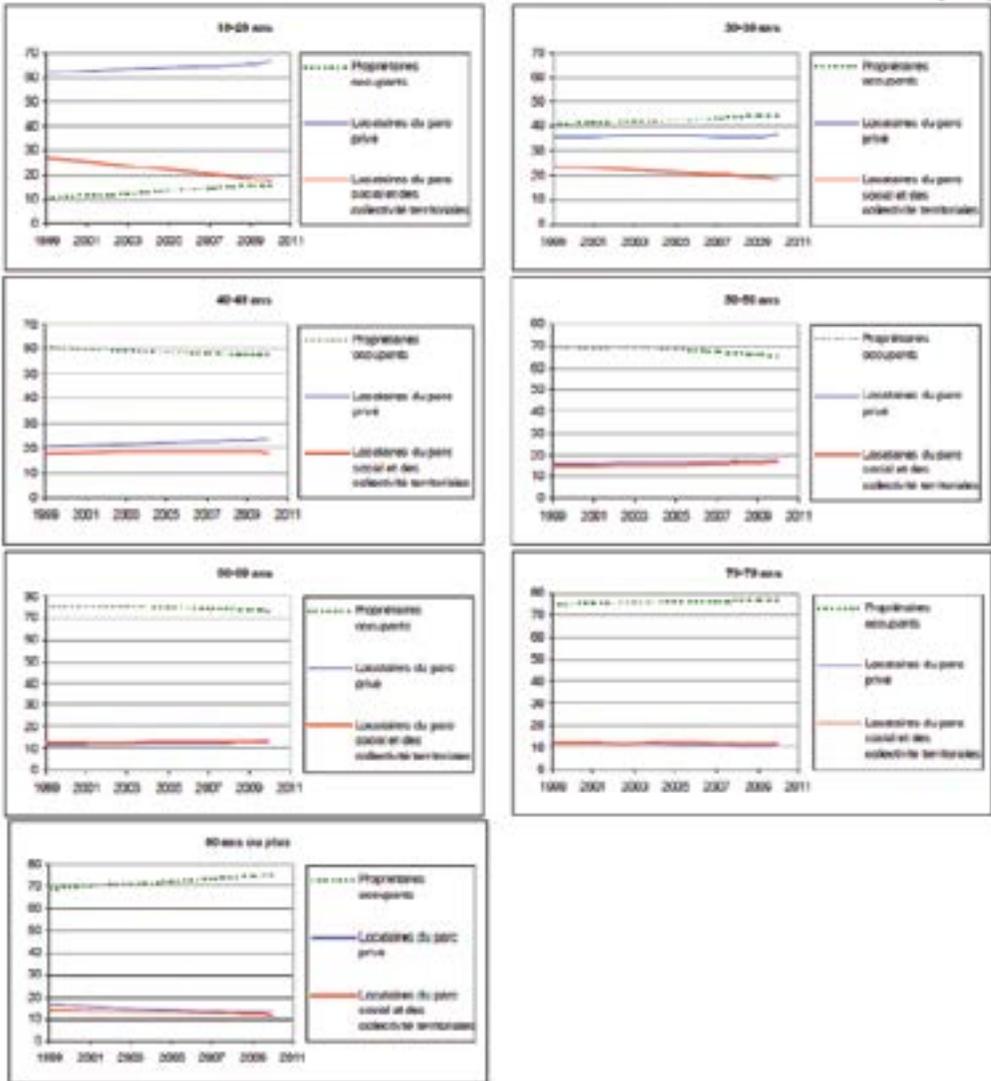
Champ : France métropolitaine.

Source : INSEE, enquêtes *SRCV* – calculs INSEE et SOeS.

11 Tableau extrait de S. Ménard et G. Volat (SOeS), « Conditions de logement de 2005 à 2010 : légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes », *INSEE Première*, n° 1396, mars 2012.

Les évolutions du statut d'occupation selon l'âge entre 1999 et 2010<sup>12</sup>

**Statut d'occupation du logement : évolutions entre 1999 et 2010 pour chaque tranche d'âge**



Lecture : en 2010, 66,5 % des ménages dont l'occupant principal est âgé entre 18 et 29 ans sont locataires du parc privé, 17,8 % sont locataires du parc social et 15,7 % sont propriétaires occupants.

NB : dans les graphiques précédents, ne sont pas inclus les locataires de logements meublés soumis à la taxe d'habitation, les ménages logés gratuitement et les locataires soumis à un bail rural.

Source : Filocom.

<sup>12</sup> Texte et graphiques extraits du service de l'observation et des statistiques (SOeS) du ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL), «Les occupants des logements en 2010», *Chiffres et statistiques*, n° 239, août 2011.

La proportion de propriétaires occupants parmi les moins de 39 ans diminue légèrement en 2010 alors qu'elle progressait depuis dix ans. Elle diminue depuis 1999 pour les 40-69 ans. À l'inverse, elle progresse depuis dix ans pour les occupants principaux âgés de 70 ans ou plus. [...]

Dans le parc locatif social et celui des collectivités territoriales, la part des jeunes diminue nettement depuis 1999 (en 2010, 28 % des ménages du parc social ont un occupant principal de moins de 40 ans, contre 38 % onze ans plus tôt).

## Le patrimoine immobilier des retraités<sup>13</sup>

*(d'après l'enquête Patrimoine 2004 de l'INSEE)*

Les ménages retraités sont beaucoup plus fréquemment propriétaires de leur résidence principale que les autres ménages. D'après l'enquête *Patrimoine 2004*, 65 % des retraités (ménages dont la personne de référence est soit retraitée, soit inactive et âgée de 60 ans ou plus) et seulement 53 % des actifs étaient propriétaires de leur résidence principale (champ : France métropolitaine).

La proportion de propriétaires parmi les ménages de notre population de 2004 augmente avec l'âge de la personne de référence jusqu'à 70 ans et décline au-delà. Les jeunes actifs ont une préférence pour les produits d'épargne logement (PEL et CEL) tandis que les ménages un peu plus âgés ont investi dans l'achat d'un logement. Les indépendants ou anciens indépendants se distinguent des salariés ou anciens salariés en matière de détention immobilière. Alors que les ménages de salariés sont, pour 55 %, détenteurs d'un bien immobilier, les ménages d'indépendants le sont pour plus de 70 %. Les ménages d'indépendants investissent davantage que les ménages de salariés dans l'immobilier de rapport en 2004.

Si actifs et retraités disposent de biens immobiliers de valeurs équivalentes (un peu supérieure pour les retraités : 139 000 euros en moyenne, contre 134 000 euros pour les actifs), le patrimoine financier des retraités est en moyenne significativement plus important : 150 000 euros contre 91 000 euros. Le patrimoine financier médian des retraités est quant à lui proche en valeur de celui des actifs. L'importance de l'écart sur les moyennes, en comparaison de celui observé sur les médianes, reflète des inégalités d'épargne plus marquées pour les retraités. Le rapport interdécile du patrimoine financier (D9/D1) est égal à 1,26 pour les retraités et 1,10 pour les actifs. Ainsi, certains retraités se détachent de l'ensemble, avec un niveau d'épargne élevé qui tire la moyenne vers le haut.

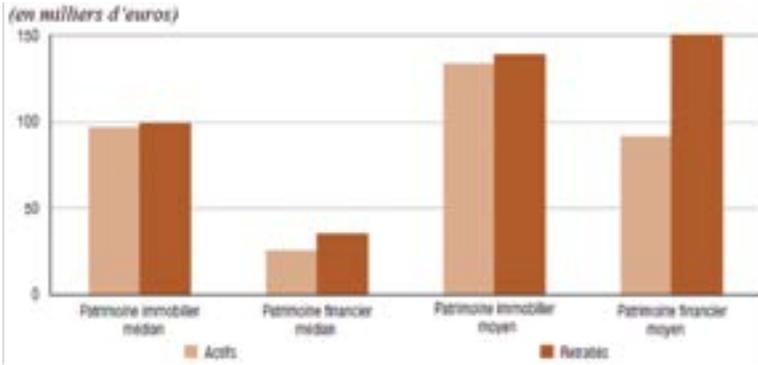
<sup>13</sup> Texte, tableau et graphique extraits de Pauline Girardot, « Le patrimoine des ménages retraités », in *Les revenus et le patrimoine des ménages*, « INSEE Références », édition 2009.

## Taux de détention du patrimoine immobilier

	(en %)			
	Résidence principale	Résidence secondaire	Immobilier de rapport	Ensemble
Acquis	52,9	6,2	7,2	56,5
Réalisés	65,3	14,8	7,7	69,4

Source : INSEE, enquête *Patrimoine* 2004 (champ : France métropolitaine).

## Montants médians et moyens du patrimoine immobilier et du patrimoine financier



Source : INSEE, enquête *Patrimoine* 2004, montants recalés sur la Comptabilité nationale.

## Nombre de pièces et superficie du logement

Sont reprises ici les données des enquêtes de l'INSEE sur le logement, dont la dernière date de 2006. Ces données sont actualisées à l'aide de l'enquête *SRCV* 2010.

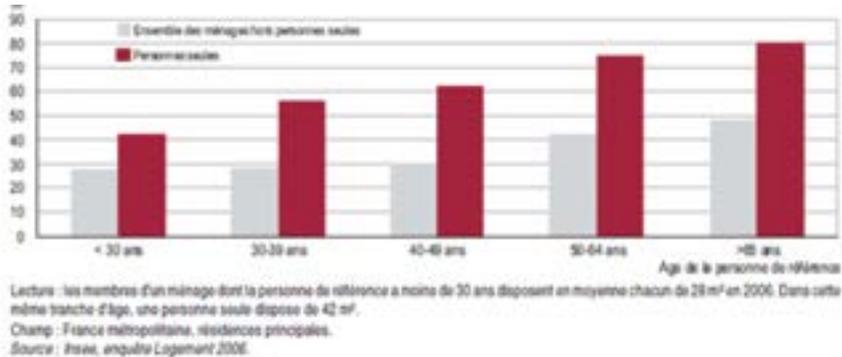
### Surface moyenne et surpeuplement du logement en 2006<sup>14</sup>

(d'après l'enquête *Logement 2006* de l'INSEE)

En 2006, une personne de plus de 60 ans dispose en moyenne de 20 m<sup>2</sup> de plus qu'une personne ayant entre 20 et 40 ans. Les personnes seules, quant à elles, occupent en moyenne 30 m<sup>2</sup> de plus que celles qui cohabitent. [...]

<sup>14</sup> Texte, graphique et tableau extraits de B. Castéran et L. Ricoch (INSEE division Logement), «Les logements en 2006 : le confort s'améliore, mais pas pour tous», *INSEE Première*, n° 1202, juillet 2008.

## Surface moyenne par personne selon l'âge en 2006



Si la surface moyenne par personne a augmenté entre 1984 et 2006, 2,4 millions de ménages (tous âges confondus) vivent néanmoins encore en situation de surpeuplement, au regard d'une norme définie par l'INSEE qui met en relation le nombre de pièces, la surface et la composition du ménage<sup>15</sup>.

Ce sont les ménages les plus jeunes qui habitent le plus souvent dans des logements surpeuplés : 21 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans (tableau 4) sont en situation de surpeuplement, contre 2 % des ménages de 65 ans et plus en 2006.

15 Surpeuplement : le caractère surpeuplé d'un logement est déterminé en fonction de critères dépendant du nombre de pièces et de la surface. Le nombre de pièces nécessaire au ménage est décompté de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage;
- une pièce pour chaque couple;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus;
- pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de 7 ans; sinon, une pièce par enfant.

La superficie nécessaire au ménage est de :

- 25 m<sup>2</sup> pour une personne seule vivant dans un logement d'une pièce;
- 18 m<sup>2</sup> par personne pour les autres ménages.

La surface est prise en compte dans cette publication (*INSEE Première*, n° 1202), ce qui constitue un enrichissement par rapport à l'indicateur habituellement publié par l'INSEE.

### Ménages en situation de surpeuplement en 2006, selon l'âge de la personne de référence (en %)

	(en %)		
	1984	1996	2006
<b>Âge de la personne de référence</b>			
18 - 29 ans	24,4	22,8	21,0
30 - 39 ans	22,4	17,5	14,8
40 - 49 ans	24,5	14,8	12,1
50 - 64 ans	11,9	8,0	4,9
65 ans et plus	6,6	3,3	2,2
<b>Ensemble</b>	<b>16,8</b>	<b>11,8</b>	<b>9,0</b>

Lecture : 3,6 % des ménages vivant dans une habitation individuelle sont en situation de surpeuplement (défini(e)) en 2006.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement.

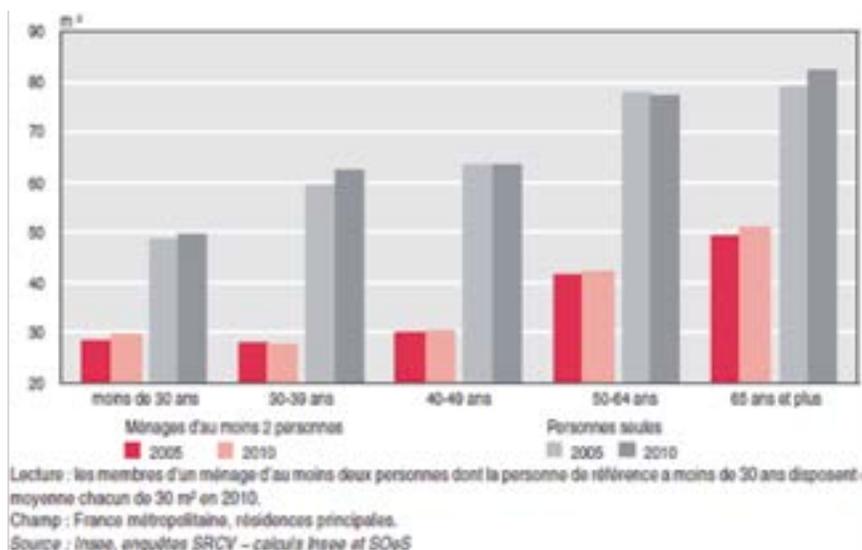
### Surface moyenne du logement en 2005 et 2010<sup>16</sup>

(d'après les enquêtes SRCV 2005 et 2010 de l'INSEE)

En 2010, 53 % des ménages âgés de 65 ans et plus sont des personnes seules, et 43 % sont constitués de deux personnes. Ils disposent en moyenne de deux fois plus de surface que ceux de moins de 50 ans, car ils continuent fréquemment d'occuper le même logement après le départ des enfants ou le décès du conjoint. Ainsi, plus de la moitié des ménages âgés habitent leur logement depuis plus de vingt-cinq ans, un sur cinq seulement a changé de logement au cours des dix dernières années. Or, un déménagement peut constituer l'occasion d'adapter la taille du logement à une situation familiale qui s'est modifiée. De fait, les personnes âgées qui ont déménagé disposent d'une surface inférieure de 15 % (55 m<sup>2</sup>) à celle des sédentaires, l'écart atteignant même 25 % pour les ménages d'une personne.

<sup>16</sup> Texte, graphique et tableau extraits de S. Ménard et G. Volat (SOeS), « Conditions de logement de 2005 à 2010 : légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes », *INSEE Première*, n° 1396, mars 2012.

## Surface moyenne par personne selon l'âge en 2005 et 2010



### Évolution de la taille du logement au long du cycle de vie<sup>17</sup> (d'après les enquêtes Logement successives)

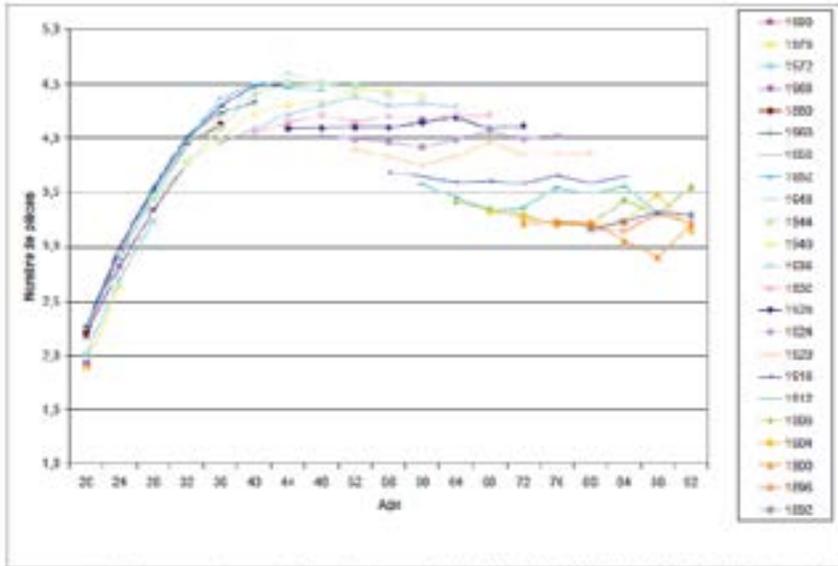
Lorsque l'on suit une même génération au fil du temps, on observe que la taille du logement ne se réduit pas avec l'âge (voir graphique ci-après, où chaque courbe représente une génération suivie entre 1973 et 2001), alors que la taille des ménages diminue suite au départ des enfants du domicile parental et suite au décès du conjoint.

Les ménages âgés sont peu mobiles (voir **fiche n° 2**). Par conséquent, l'ancienneté dans le logement, qui n'est que de treize ans pour les ménages de 50 ans, augmente jusqu'à environ trente ans pour les ménages de 80 ans et plus. Cette faible mobilité pourrait expliquer pourquoi certains ménages âgés restent dans des logements jugés « trop grands ».

La faible mobilité ne serait cependant pas la seule explication au faible nombre d'ajustements à la baisse de la taille du logement. En effet, lors du décès d'un conjoint, un veuf ou une veuve peut souhaiter conserver son logement même s'il est *a priori* trop grand pour ses besoins, afin de disposer d'un espace suffisant pour accueillir ses enfants qui pourraient venir lui porter assistance.

<sup>17</sup> D'après A. Laferrère (INSEE-CREST) et L. Gobillon (INED), *Une synthèse économique sur les choix de logement des personnes âgées*, étude présentée en 2005 au séminaire « Patrimoine Immobilier et Retraites » coordonné par le plan urbanisme construction et architecture (PUCA) du ministère de l'Équipement.

## Nombre moyen de pièces, par génération et par âge

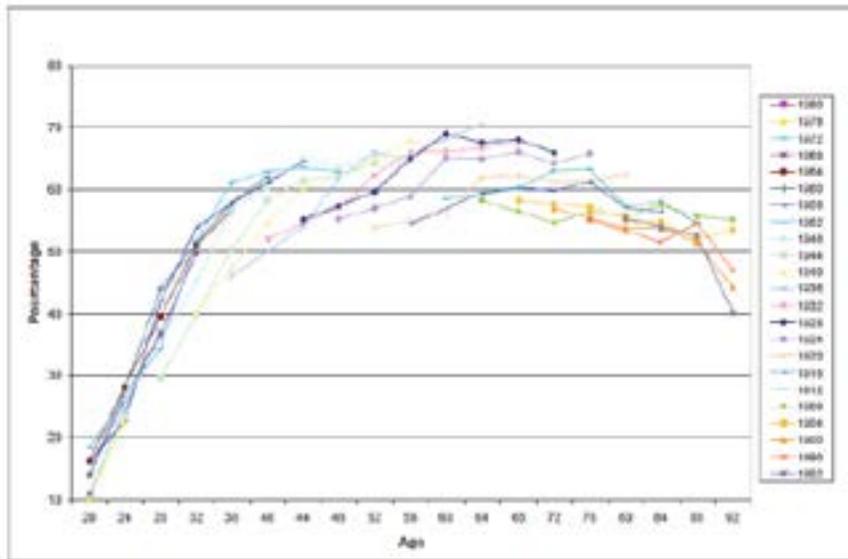


Source : calculs des auteurs à partir des Enquêtes Logement 1975, 1978, 1984, 1988, 1992, 1998 et 2001. Les pseudo-cohortes sont de 4 ans. On a ajusté l'année 2001 à l'année 2000, 1975 à 1972, 1978 à 1980. On a interpolé une enquête virtuelle en 1976. Plus de détails sont disponibles dans Lefevre (2003).

Les ménages âgés semblent davantage ajuster le type de logement qu'ils occupent (maison ou appartement) lorsqu'ils déménagent. Lorsque l'on suit une même génération au fil du temps, le taux d'occupation d'une maison individuelle augmente pour la plupart des générations jusqu'à environ 65 ans, mais au-delà de 65 ans, il diminue en faveur des appartements.

Lorsqu'ils sont mobiles, les ménages âgés souhaitent donc ajuster certaines caractéristiques de leur logement au cours du cycle de vie pour qu'elles correspondent mieux à leurs nouvelles préférences. En effet, les préférences du ménage pour les différentes caractéristiques du logement changent avec l'âge. Par exemple, au grand âge, on privilégiera plus un appartement en rez-de-chaussée, à proximité des magasins fournissant les biens de première nécessité et d'un centre de soins médicaux, que lorsqu'on est jeune retraité recherchant une maison à la campagne pour recevoir ses petits-enfants.

## Taux d'occupation d'une maison individuelle, par génération et par âge



Source : voir graphique précédent.

Lorsque l'on compare les générations successives entre elles, on constate que la taille du logement (nombre de pièces et proportion de maisons individuelles) progresse au fil des générations jusqu'aux générations nées vers 1950, puis qu'elle se stabilise pour les générations plus récentes.

Du fait de ces écarts entre générations successives, ce sont les ménages âgés de 50 à 60 ans qui disposaient, au début des années deux mille, des logements les plus grands (4,5 pièces en moyenne), tandis que les ménages les plus âgés disposaient de logements relativement petits (3 à 3,5 pièces en moyenne). Seul le nombre de pièces disponibles par personne – ou la surface par personne – était en moyenne plus élevé pour les ménages les plus âgés, compte tenu du fait que les personnes âgées vivent souvent seules.

Compte tenu du renouvellement des générations, la taille moyenne du logement des ménages âgés devrait progresser d'année en année. En 2006, selon l'enquête *Logement*, on observait que les ménages âgés de 65 ans et plus disposaient de logements aussi grands en moyenne (4 pièces et 91 m<sup>2</sup>) que l'ensemble de la population française.

À l'avenir, si les générations du baby-boom nées vers 1950 reproduisaient les comportements des générations antérieures, c'est-à-dire si elles conservaient le même nombre de pièces en vieillissant (soit environ 4,5 pièces en moyenne), il se pourrait que les ménages les plus âgés disposent de logements plus grands que la moyenne. Cependant, il n'est pas certain que les nouvelles générations de retraités reproduiront les comportements des générations précédentes.

## Taille moyenne des logements en 2006

	Moins de 30 ans	30 - 39 ans	40 - 49 ans	50 - 64 ans	65 ans ou plus	Ensemble
Nombre moyen de pièces	2,6	3,8	4,3	4,4	4,1	4,0
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	58	87	99	102	91	91

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

## Autres aspects des conditions de logement

Quelques ménages âgés habitent encore dans des logements dépourvus du confort moderne. Ainsi, en 2006, environ 2 % des ménages âgés de 65 ans ou plus ne disposent pas du confort sanitaire, et une proportion équivalente ne dispose pas de WC intérieurs.

### Conditions de logement difficiles

#### Logements dépourvus de confort en 2006

	Moins de 30 ans	30 - 39 ans	40 - 49 ans	50 - 64 ans	65 ans ou plus	Ensemble
Sans confort sanitaire (ni douche ni baignoire)	0,5	0,1	0,6	0,6	2,4	1,0
Sans W-C intérieurs	0,8	0,6	0,7	0,8	1,9	1,0
Sans chauffage	0,4	0,6	0,7	0,6	0,4	0,5

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

Pour autant, les ménages âgés expriment peu d'insatisfaction au sujet de leurs conditions de logement. Ils sont également peu nombreux à formuler une demande de logement dans le parc social.

#### Insatisfaction vis-à-vis du logement en 2006

	Moins de 30 ans	30 - 39 ans	40 - 49 ans	50 - 64 ans	65 ans ou plus	Ensemble
Ménages jugeant les conditions de logement insuffisantes	9,2	10,4	7,9	5,1	3,1	6,5
Ménages ayant une demande de logement HLM en cours	9,4	7,5	5,1	3,6	1,5	4,6

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

### Les charges de logement

Les ménages âgés de 65 ans et plus dépensent en moyenne moins pour leur logement que les ménages plus jeunes, que ce soit en niveau ou en proportion de leurs revenus (bien que le taux d'effort soit en fait minimal entre 50 et 64 ans). Ceci s'explique avant tout par la faible pro-

portion de locataires et d'accédants à la propriété, mais aussi – pour les locataires – par des loyers modérés (majorité de locataires dans le parc social, loyer peu réévalué du fait de l'ancienneté de l'occupation du logement...). En conséquence, ils n'éprouvent que rarement des difficultés à faire face à leurs charges de logement.

Cependant, si l'on se restreint aux seules charges autres que les loyers et remboursements d'emprunts (eau, énergie, etc.), les dépenses des ménages âgés de 65 ans et plus sont comparables à celles des ménages plus jeunes (159 € par mois en moyenne), ce qui correspond à un taux d'effort moyen de 8 % du revenu légèrement plus élevé que celui des ménages plus jeunes (6 %). Ce taux d'effort peut atteindre des proportions plus élevées chez certains retraités. Ainsi, selon l'enquête *Logement* 2006, un quart des ménages âgés de 65 ans et plus consacrent plus de 10 % de leurs revenus à leurs seules dépenses d'énergie<sup>18</sup>.

### Dépenses de logement en 2006

(en euros constants par mois)

	Moins de 30 ans	30 - 39 ans	40 - 49 ans	50 - 64 ans	65 ans ou plus	Ensemble
Loyer ou remboursement d'emprunt	390	307	416	225	99	284
Charges (y compris dépenses en eau et énergie)	122	156	170	167	159	159
Aides au logement	74	47	38	22	14	33
Dépenses de logement nettes des aides	444	411	548	370	245	410
Taux d'effort (dépenses nettes rapportées au revenu)	77%	73%	18%	17%	13%	17%
Proportion de ménages ayant des difficultés de paiement	14%	11%	8%	5%	2%	7%

Source : INSEE, enquête *Logement* 2006.

18 Voir I. Devalière, P. Briant et S. Arnault, «La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer», *INSEE Première*, n° 1351, mai 2011.

## Fiche 2

### La mobilité résidentielle des ménages âgés

*Jean-Claude Driant*

*Lab'Urba, Université Paris-Est*

*Extrait des actes du colloque «Changer de résidence? Changer de pays? Les comportements résidentiels des retraités», Plan urbanisme construction architecture (PUCA), 2010*

*Accessible à l'adresse suivante : [http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/actes\\_changer\\_resid\\_pays.pdf](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/actes_changer_resid_pays.pdf)*

Cette communication se situe dans le prolongement d'un premier travail mené dans le cadre du séminaire du PUCA sur les stratégies résidentielles et patrimoniales des personnes âgées et publié en 2007<sup>19</sup>. Il s'agit d'explorer les principales caractéristiques de la mobilité résidentielle des ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans et plus, à partir des résultats de l'enquête *Logement* de l'INSEE 20. Le travail précédent portait sur l'enquête de 2002; celui-ci l'actualise à l'aide des données tirées de l'enquête *Logement* de 2006.

Dans le cadre qui nous intéresse ici, l'enquête *Logement* porte cependant en elle trois limites importantes :

- c'est une enquête dont le champ est celui des ménages, c'est-à-dire des personnes habitant ensemble dans une même résidence principale. Il en résulte que celles vivant dans d'autres types d'habitat (maisons de retraite, structures de type hospitalier) sont hors du champ de l'enquête, de même que, par définition, les personnes sans domicile. Il s'agit donc d'une approche incomplète de la population âgée, concentrée sur les ménages logés en logement ordinaire. C'est ce qui justifie que nous ayons mené au début de ce texte un rapprochement entre les données de l'enquête *Logement* et celles tirées d'autres sources;
- c'est une enquête nationale qui n'a pas vocation à fournir des résultats territorialisés, ce qui réduit les possibilités d'analyses géographiques des conditions de logement des ménages;

<sup>19</sup> Driant J.-C., «La mobilité des personnes âgées dans le marché du logement : une approche dynamique», in C. Bonvalet, F. Drosso, F. Benguigui et P.M. Huynh (éd.), *op. cit.*

<sup>20</sup> L'enquête *Logement* de l'INSEE est la principale source statistique française pour apprécier, dans les détails, les conditions de logement des ménages. Avec un échantillon d'environ 43 000 résidences principales en 2006, elle permet de développer des analyses approfondies intégrant notamment la description de l'effort financier des ménages pour leur logement, ce qu'aucune autre source nationale ne permet de faire.

– c'est une enquête dont l'échantillon de grande dimension s'avère parfois insuffisant dès lors que l'on cherche à préciser les conditions de logement de ménages connaissant des situations très minoritaires.

L'analyse porte sur les ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans et plus, et s'applique aux « emménagés récents », c'est-à-dire à ceux qui ont emménagé dans leur logement depuis moins de quatre ans. Pour ceux-là, nous avons comparé les caractéristiques de leur logement actuel avec celui qu'ils occupaient avant leur dernier déménagement. Comme lors de la première étude et compte tenu des résultats obtenus, le choix a été fait, autant que possible, de différencier ces ménages âgés en fonction de leur tranche d'âge, afin de mettre en relief les inflexions que connaissent les trajectoires au fur et à mesure du vieillissement.

Nous avons ainsi réparti la population analysée en trois grands groupes : les jeunes retraités dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans, les retraités âgés dont la personne de référence a entre 75 et 84 ans, les plus âgées dont la personne de référence a 85 ans et plus.

L'enquête *Logement* 2006 comptabilise 9 127 000 ménages dont la personne de référence a 60 ans et plus (+ 15 % par rapport à 2002). Parmi ceux-ci, 5 413 000 ont moins de 75 ans (+ 11 %), 2 862 000 ont entre 75 et 84 ans (+ 18 %), 852 000 ont 85 ans et plus (+ 35 %).

Parmi ceux-ci, un peu plus de 933 000 sont des emménagés récents, soit un taux global de 10,2 %, qui approche de 12 % pour les moins âgés et descend ensuite autour de 8 %.

## Ménages, population des collectivités et séjours en institutions

La population totale des ménages dont la personne de référence a 60 ans ou plus est de 14,6 millions de personnes, soit une moyenne de 1,6 personne par ménage, laquelle décroît aux âges élevés : 1,5 entre 75 et 84 ans, puis 1,3 au-delà de 84 ans. Afin d'apprécier la mobilité résidentielle telle qu'elle est perçue par l'enquête *Logement*, il est utile de la relativiser au regard des autres mobilités des personnes âgées, c'est-à-dire celles qui les conduisent vers des établissements qui ne sont pas comptabilisés comme des logements ordinaires.

Le recensement de 2006 permet de mener une première approche (tableau 1). Celle-ci montre que la place du logement en collectivité ne devient significative qu'à partir de 75 ans (5 % des personnes ayant entre 75 et 84 ans) et qu'elle croît fortement au-delà de 85 ans (23 % de personnes âgées de 85 ans et plus). Cet accroissement est parallèle à la réduction du nombre de personnes ayant déménagé dans le parc ordinaire. Entre 60 et 74 ans, il y a sept fois plus d'emménagés récents

que de personnes vivant en collectivité; entre 75 et 84 ans, ce rapport n'est plus que de 1,3 et au-delà de 85 ans, il y a trois fois plus de personnes en collectivité que d'emménagés récents.

**Tableau 1 : La population âgée telle que prise en compte par l'enquête Logement et le recensement de 2006**

	Enquête logement, 2006		Recensement 2006		Ensemble
	Population des ménages dont la PR a 65 ans et plus	Dont population des ménages emménagés récents dont la PR a 60 ans ou plus	Population des ménages	Population des collectifs (maisons et logements sociaux, communautés résidentielles)	
60 à 74 ans	5 379 844	1 005 340	5 026 640	35 925	5 162 566
75 à 84 ans	4 157 478	374 373	3 740 733	708 733	4 449 466
85 ans et plus	1 094 786	89 267	906 182	381 875	1 248 057
Total	11 621 608	1 369 209	12 153 755	626 131	13 369 936

Source : INSEE, enquête Logement 2006 et recensement 2006.

L'enquête menée par la DREES sur les résidents des établissements d'hébergement en 2007<sup>21</sup> permet d'affiner le constat et fournit quelques données de référence à comparer à ce que nous montrerons à propos des emménagés récents (tableaux 2 et 3).

En 2007, la DREES comptabilisait 657 000 résidents vivant en établissements d'hébergement pour personnes âgées. Cet ensemble n'est pas directement comparable à celui observé par le recensement, puisque pour ce dernier, comme pour l'enquête *Logement*, les logements-foyers sont considérés comme des logements ordinaires et leurs occupants sont comptabilisés parmi les ménages; alors que du point de vue de la DREES, qui s'intéresse à tous les établissements spécialisés, les logements-foyers sont bien comptés comme des lieux d'hébergement. Les trois quarts de ces personnes vivent dans des EHPAD et l'âge moyen d'entrée en établissement est supérieur à 83 ans, ce qui confirme nos observations précédentes.

21 DREES, « Les résidents des établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2007 », *Études et résultats*, n° 699, août 2009, 8 p.

Tableau 2 : Nombre de résidents et âge à l'entrée en 2007

Type d'établissement	Nombre de résidents	Âge moyen à l'entrée (septembre 2007)
EHPAD	494 709	83 ans et 10 mois
Maison de retraite	31 804	83 ans et 10 mois
Logement foyer	111 000	79 ans et 6 mois
Unité de soins longue durée non EHPAD	16 993	80 ans et 9 mois
Maisons non EHPAD	1 305	81 ans et 1 mois
Total	656 711	80 ans et 5 mois

Source : DREES, «Les résidents des établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2007», *Études et résultats*, n° 699, août 2009.

Pour finir, il est intéressant d'observer les flux qui caractérisent ces établissements (tableau 3).

L'enquête de la DREES montre d'abord un équilibre entre le nombre d'entrées et celui des sorties, autour de 230 000 par an, soit un *turnover* de 35 %, à peu près corroboré par une durée de séjour moyenne de trois ans et onze mois.

Tableau 3 : Les flux d'entrée et de sortie en 2007

Les personnes entrées en 2007		
Nombre d'entrées	230 000	
Nombre de sorties	241 000	
Doivent partir avant leur domicile	41%	
Doivent décéder	24%	
Doivent partir avant un autre établissement	35%	
Rassemblement des sorties en 2007		
Destinataires	Nombre	%
Domicile	138 727	61%
Domicile par ailleurs (hors proche)	45 484	19%
Maisons de retraite	27 201	12%
Autres établissements	11 919	5%
Total	227 421	100%

Source : DREES, «Les résidents des établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2007», *Études et résultats*, n° 699, août 2009.

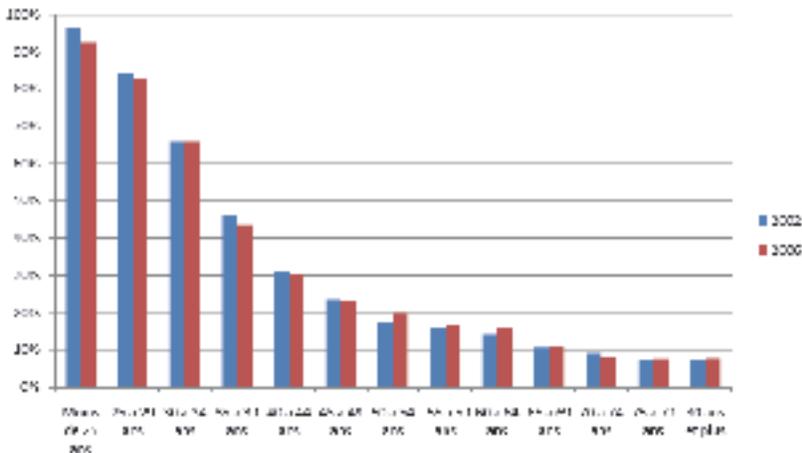
Plus de 60 % des sorties sont dues au décès et 19 % à des mobilités vers d'autres établissements, mais on constate également qu'une sortie sur cinq renvoie vers un logement ordinaire. Cette dernière proportion est nettement plus élevée si on n'observe que les personnes entrées dans l'année, puisque 45 % de celles qui sont ressorties sont retournées à leur domicile.

De fait, près de 85 % des sorties vers un domicile sont le fait de personnes étant entrées au cours de la même année et ont donc fait un court séjour en établissement.

## Une mobilité faible, mais en hausse

L'enquête *Logement* de 2006 montre une inflexion sensible de la mobilité résidentielle et de son rapport à l'âge (graphique 1). Le taux global d'emménagés récents passe en effet de 32,5 % en 2002 à 30,7 % en 2006, ce qui constitue une réduction assez brutale dont l'essentiel réside dans la baisse de la mobilité des ménages jeunes (jusqu'à 49 ans). En revanche, les taux de mobilité augmentent sensiblement entre 50 et 65 ans et restent relativement stables aux âges supérieurs.

**Graphique 1 : Taux d'emménagés récents par classes d'âge quinquennales (2002-2006)**



Source : INSEE, enquêtes *Logement* 2002 et 2006.

Cette évolution importante, qui n'est pas l'objet de la présente étude, reflète le fort accroissement de la tension du marché du logement qui a freiné la mobilité des plus jeunes et stimulé celle de ménages déjà propriétaires profitant du haut niveau des prix pour adapter leurs conditions de logement à leurs aspirations.

L'analyse spécifique de la mobilité aux âges élevés montre une hausse modérée des taux d'emménagés récents, mais, sous l'effet de l'accroissement de la population âgée, il en résulte une croissance sensible du nombre des ménages concernés (tableau 4) : + 20 %, alors que le nombre total de ménages n'a crû que de 10 % et celui de l'ensemble des emménagés récents de 4 %. Entre 2002 et 2006, le nombre d'emménagés récents ayant entre 60 et 64 ans

a ainsi augmenté de 45 %. Le nombre moyen annuel d’emménagements de ménages âgés entre 2002 et 2005 s’élève à 223 500, contre 191 500 entre 1997 et 2001.

**Tableau 4 : Taux d’emménagés récents par groupes d’âge des ménages âgés**

	2002				2006			
	Emménagés récents		Immobiles		Emménagés récents		Immobiles	
	Nombre	%	%	%	Nombre	%	%	%
60 à 74 ans	251 037	11,2	88,8	100,0	645 860	11,9	88,1	100,0
75 à 84 ans	173 012	7,2	92,8	100,0	214 350	7,5	92,5	100,0
85 ans et plus	40 071	7,8	92,2	100,0	73 061	8,6	91,4	100,0
Total	464 119	9,8	90,2	100,0	933 271	10,2	89,8	100,0

Source : INSEE, enquêtes Logement 2002 et 2006.

Au-delà de cet accroissement, on n’observe pas de transformation majeure du profil par âge des personnes âgées emménagées récemment, ni de différenciation sensible vis-à-vis des ménages immobiles (tableau 5). Les mobiles restent légèrement plus jeunes que les autres.

**Tableau 5 : Principales caractéristiques des ménages âgés selon leur mobilité résidentielle**

	2002		2006	
	Pourcentage des IM	Ménages immobiles	Pourcentage des IM	Ménages immobiles
Part des ménages dont la personne de référence est née en France	94,3%	94,3%	91,8%	91,8%
Statut des ménages	%	%	%	%
60 à 74 ans	71,1	43,6	69,2	33,2
75 à 84 ans	25,4	36,2	29,2	34,9
85 ans et plus	3,5	8,1	1,8	9,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Âge moyen de la personne de référence	70,1 ans	75,5 ans	70,7 ans	75,0 ans
Statut des ménages	%	%	%	%
Immense seule	13,0	9,8	12,1	12,8
Deuxième seule	23,0	33,2	40,2	33,0
Couple mariés	36,4	44,0	28,7	38,2
Couples avec un membre absent	27,6	13,0	18,9	9,1
Autres	1,1	1,1	1,1	1,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : INSEE, enquêtes Logement 2002 et 2006.

En revanche, on note un net accroissement de la part des hommes vivant seuls, surtout chez les mobiles. Cette évolution illustre l'entrée dans la population âgée des cohortes d'hommes séparés : alors que 45 % des femmes âgées mobiles vivant seules ont 75 ans ou plus et que 64 % sont des veuves (25 % sont divorcées), 75 % des hommes âgés mobiles vivant seuls ont entre 60 et 74 ans et 45 % sont divorcés (contre 38 % en 2002 ; 25 % sont veufs contre 41 % en 2002).

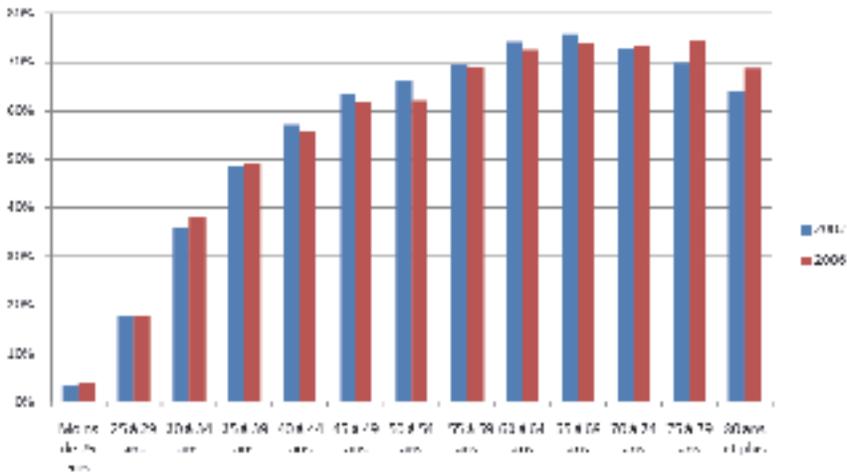
La mobilité au moment du passage à la retraite a donc connu, au cours de la période récente, un accroissement sensible que l'on peut tenter de caractériser plus finement, notamment en décrivant les trajectoires résidentielles auxquelles correspondent ces mobilités.

## Des mobilités différenciées

Les ménages dont la personne de référence est âgée sont massivement propriétaires de leur logement, suivant en cela les caractéristiques de l'ensemble des ménages et marquant fortement les évolutions globales de la structure des statuts d'occupation. Entre 60 ans et 80 ans, plus de 70 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Contrairement à ce que l'on observait jusque-là, la part des propriétaires ne commence à baisser de façon sensible que chez les octogénaires, alors que le mouvement s'amorçait encore dès 70 ans en 2002 (graphique 2)<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> Ce résultat contribue à trancher un débat ancien sur le fait que le taux de propriétaires des classes d'âge les plus élevés tend à baisser. D'une enquête *Logement* à l'autre, ce phénomène s'atténue, ce qui indique que l'on a plutôt affaire à un effet de génération (la génération actuellement très âgée a toujours été moins propriétaire que les générations suivantes) qu'à un effet « cycle de vie » de désaccumulation patrimoniale à l'âge de la retraite.

**Graphique 2 : Taux de propriétaires occupants par classes d'âge quinquennales (2002-2006)**



Source : INSEE, enquêtes *Logement* 2002 et 2006.

Cette forte prédominance de la propriété masque d'importantes disparités liées à la mobilité résidentielle. Comme nous l'avons observé en 2002, la répartition des statuts d'occupation des ménages âgés emménagés récents est radicalement différente de celle des immobiles (tableau 6). En effet, la location domine toujours nettement chez les mobiles. C'est en partie l'effet de mobilités vers des logements-foyers pour personnes âgées (tableau 7), mais cet effet est très lié à l'âge : infime entre 60 et 74 ans (seulement 4 % des emménagés récents dans le parc social et 3 % dans le parc privé), il reste très minoritaire entre 75 et 84 ans (21 % en HLM, 6 % dans le privé) et devient significatif, mais en portant sur des quantités faibles, à partir de 85 ans (34 % en HLM, 41 % dans le parc privé).

**Tableau 6 : Statut d'occupation des ménages âgés selon leur mobilité résidentielle (2002-2006)**

	2002		Mobilité en %	2006		Mobilité en %
	Partage Présence	Immobilier		Partage Présence	Immobilier	
Propriétaires occupants	51,1	71,3	57,6	32,9	72,8	68,7
Accédants à la propriété	9,9	3,2	2,6	5,0	3,0	3,0
Locataires du secteur social	15,1	11,3	12,3	24,6	12,7	14,7
Locataires du secteur libre	22,1	7,7	9,8	28,1	7,4	8,7
Locataires loi de 1965	ns	1,3	1,3	ns	1,3	1,3
Logés à titre gratuit	0,1	0,4	4,1	ns	2,9	2,8
Non logés et membre	ns	0,1	1,3	ns	ns	1,9
Techniciens ménages	ns	0,4	0,4	ns	ns	1,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : INSEE, enquêtes Logement 2002 et 2006 (ns : résultat non significatif).

**Tableau 7 : La part des logements-foyers dans le statut d'occupation des ménages âgés**

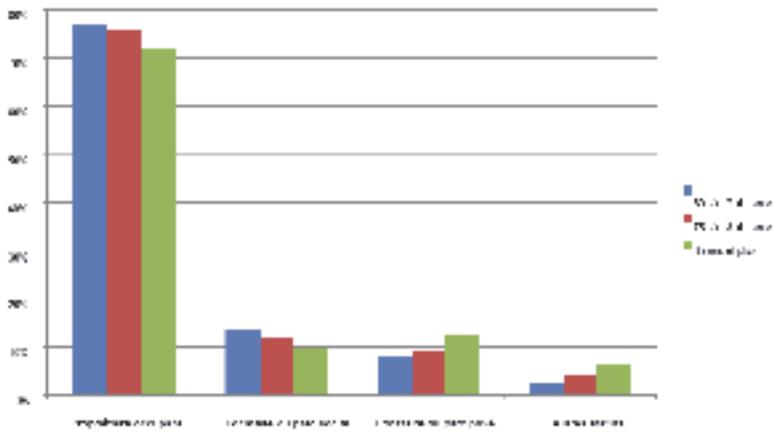
	Dépendance des ménages de 75 à 84 ans et plus	Dépendance des ménages autour de 75 à 84 ans et plus	% de personnes vivant en logement foyer	% de ménages vivant dans un logement foyer	% de ménages vivant dans un logement foyer
60 à 74 ans	9 319 614	1 005 240	0,2%	1,1%	0,3%
75 à 84 ans	4 157 473	374 573	1,1%	5,4%	13,9%
85 ans et plus	1 394 256	89 337	3,6%	24,8%	30,1%
Total	14 651 608	1 369 500	0,7%	4,1%	9,7%

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

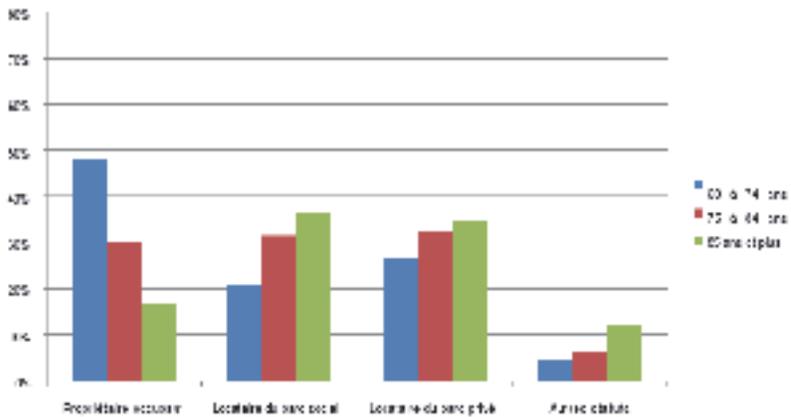
Les statuts locatifs jouent d'ailleurs un rôle croissant au fur et à mesure du vieillissement (graphiques 3 et 4). Pour les ménages immobiliers (graphique 3), on n'observe presque plus l'accroissement des statuts locatifs au-delà de 75 ans que l'on notait encore en 2002, sauf pour le parc privé au très grand âge. Il s'agit sans doute d'un dernier effet de génération reflétant la plus faible part des propriétaires chez les plus âgés.

S'agissant des emménagés récents, la part des statuts locatifs approche des deux tiers à partir de 75 ans et les dépasse au-delà de 85 ans. Au sein du secteur locatif, la part du parc social croît avec l'âge. Elle n'est que de 44 % entre 60 et 74 ans, elle atteint 51 % dans la tranche d'âge supérieure. Quant aux autres statuts (principalement le logement à titre gratuit), ils sont faiblement représentés. La rupture qui se produit aux alentours de 75 ans dans les trajectoires résidentielles des ménages âgés, passant d'une orientation dominante vers la propriété à un tropisme locatif, soulignée à l'aide de l'enquête de 2002, est donc bien confirmée par celle de 2006. Reste à la préciser et à en tirer les conséquences.

**Graphique 3 : Statut d'occupation des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans en 2006 – Immobiliers**



**Graphique 4 : Statut d'occupation des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans en 2006 – Emménagés récents**



## Les sens des trajectoires

### Les statuts d'occupation

Comme en 2002, on note que plus d'un emménagé récent âgé sur deux n'a pas changé de statut d'occupation lors de son dernier déménagement et le mouvement le plus fréquent (près de 30 % des emménagements) va de la propriété à la propriété (tableau 8). De la même façon, les données de 2006 confirment la faible rotation interne au sein du

parc social pour les ménages âgés et montrent une baisse de la part, déjà infime, des sorties de ce parc vers d'autres secteurs.

En revanche, on observe un accroissement de la part des mobilités allant de la propriété à la location. En 2002, celles-ci représentaient un peu moins de 12 % des trajectoires ; en 2006, elles dépassent 15 %. En valeur absolue, on passe ainsi d'un peu moins de 91 000 ménages pour la période 1998-2001 à 130 000 pour la période 2003-2006, ce qui contribue à accroître la pression sur les parcs locatifs et à libérer une quantité supérieure de logements à la vente.

**Tableau 8 : Évolution du statut d'occupation des emménagés récents âgés lors de leur mobilité en 2002 et en 2006**

2002					
Statut actuel	occupé par	locataire du secteur social	locataire du secteur privé	autres statuts	Total
Statut antérieur					
Propriétaire occupant	58,8%	4,9%	6,8%	ns	43,3%
Locataire du secteur social	ns	3,7%	1,2%	ns	11,6%
Titulaire du secteur privé	8,2%	10,1%	11,2%	ns	33,3%
Autres statuts	ns	ns	ns	ns	7,9%
Total	62,0%	18,7%	20,1%	1,2%	100,0%

2006					
Statut actuel	propriétaire occupant	locataire du secteur social	locataire du secteur privé	autres statuts	Total
Statut antérieur					
Propriétaire occupant	59,4%	5,6%	5,5%	ns	41,3%
Locataire du secteur social	ns	3,7%	ns	ns	13,2%
Locataire du secteur privé	8,2%	3,8%	14,1%	ns	32,8%
Autres statuts	2,7%	ns	ns	ns	4,0%
Total	42,1%	21,6%	20,5%	4,8%	100,0%

Champ : ménages âgés emménagés récents permanents mobiles.

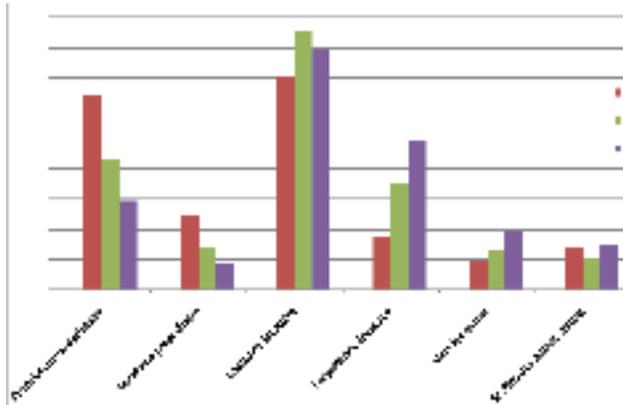
Source : INSEE, enquêtes *Logement* 2002 et 2006 (ns : résultat non significatif).

Le sens des trajectoires évolue au fur et à mesure de l'avancée en âge de façon encore plus sensible qu'en 2002 (graphiques 5 à 10). En ne retenant que les quatre types dominants de trajectoire entre les statuts, on peut observer que :

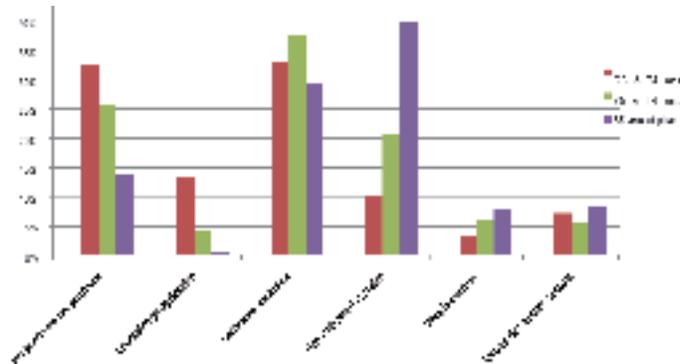
- le contexte du marché (fortes plus-values de revente, offre abondante en accession) a sans doute rendu possible une légère accentuation des mouvements de propriété à propriété, même pour la tranche d'âge 75-84 ans, mais qu'au-delà de cet âge, les mobilités des propriétaires s'orientent majoritairement vers la location ;
- la primo accession, évidemment faible chez les personnes âgées, a encore diminué au cours des dernières années, surtout après 75 ans où elle devient presque inexistante ;

- les mobilités au sein des parcs locatifs restent assez nombreuses à tous les âges, mais concernent principalement le parc privé;
- l'âge est un facteur de différenciation de plus en plus fort pour expliquer les retours vers la location de ménages âgés propriétaires. En 2002, ce type de trajectoire représentait un peu moins du quart des mouvements de 85 ans et plus ; en 2006, on atteint les 40 %.

**Graphique 5 : Sens des trajectoires des ménages âgés selon l'âge de la personne de référence (2002)**

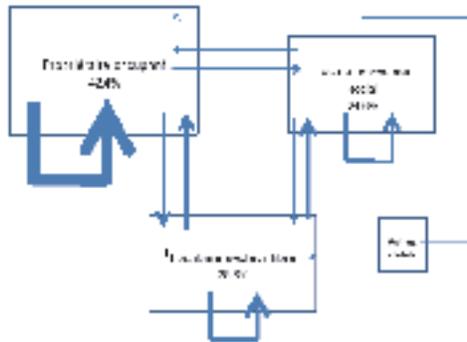


**Graphique 6 : Sens des trajectoires des ménages âgés selon l'âge de la personne de référence (2006)**



Source : INSEE, enquêtes Logement 2002 et 2006.

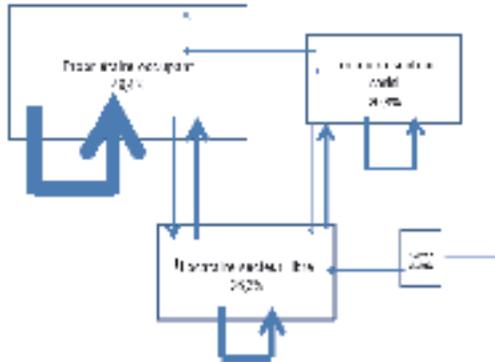
Graphique 7 : Mobilité des ménages âgés (2006) – Ensemble



Hors décohabitations.

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

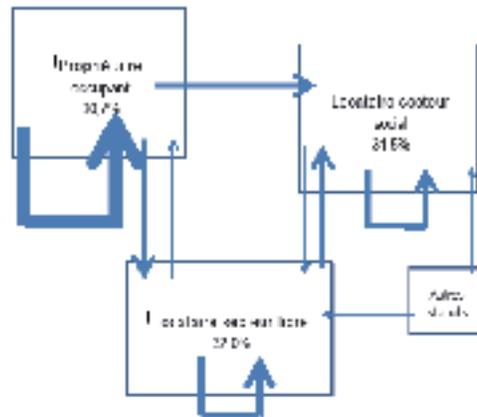
Graphique 8 : Mobilité des ménages âgés (2006) – 60-74 ans



Hors décohabitations.

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

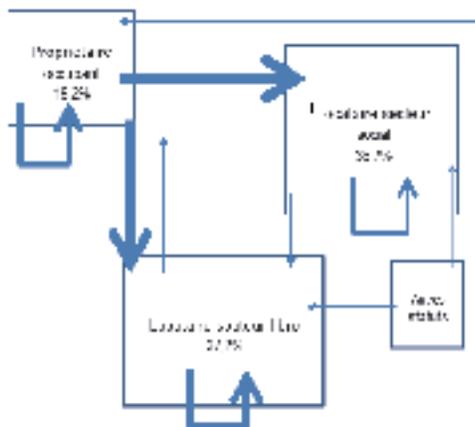
Graphique 9 : Mobilité des ménages âgés (2006) – 75-84 ans



Hors décohabitations.

Source : INSEE, enquête *Logement* 2006.

**Graphique 10 : Mobilité des ménages âgés (2006) – 85 ans et plus**



Hors décohabitations.

Source : INSEE, enquête *Logement* 2006.

Si on concentre l'attention sur les mouvements de la propriété à la location (tableau 9), malgré la taille insuffisante de l'échantillon de l'enquête *Logement* pour aller très loin dans l'analyse, on observe d'abord qu'ils se différencient nettement selon l'âge des ménages en termes de statut locatif puisque les moins âgés s'orientent prioritairement vers le parc privé, et que la part du secteur social devient ensuite majoritaire. Par ailleurs, compte tenu de leur âge supérieur à celui des autres emménagés récents (en moyenne 74 ans contre 70 ans), la part des personnes vivant seules est nettement supérieure à la moyenne (plus des trois quarts des ménages concernés contre 61 % pour l'ensemble des mobiles et 49 % chez les immobiles).

**Tableau 9 : Caractérisation des ménages âgés mobiles étant passés de la propriété à la location entre 2002 et 2006**

	Répartition	Location du parc social	Location du parc privé	Total
65 à 74 ans	46,7%	20,0%	75,0%	100,0%
75 à 84 ans	32,8%	47,7%	52,3%	100,0%
85 ans et plus	21,0%	32,3%	40,5%	100,0%
Total	100,0%			100,0%
Hommes seuls	74,0%	30,4%	60,6%	100,0%
Femmes seules	53,1%	49,5%	57,1%	100,0%
Couples	21,0%	19,1%	30,9%	100,0%
Autres	ns	ns	ns	100,0%
Total	100,0%	39,5%	63,2%	100,0%

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

Ce profil démographique et familial est très différent de celui des ménages âgés s'étant dirigés vers la propriété, qu'ils aient été déjà propriétaires ou non (tableau 10), nettement plus jeunes, et vivant presque trois fois plus souvent en couple.

**Tableau 10 : Caractérisation des ménages âgés mobiles propriétaires en 2006**

	Répartition
65 à 74 ans	80,2%
75 à 84 ans	16,6%
85 ans et plus	3,2%
Total	100,0%
Hommes seuls	15,0%
Femmes seules	24,8%
Couples	58,2%
Autres	2,1%
Total	100,0%

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

Ces divers résultats permettent de confirmer ce que nous écrivions à propos de l'enquête de 2002 : « Il semble donc que l'on puisse distinguer deux grands types de changements résidentiels de ménages âgés : – ceux, que l'on pourrait schématiquement considérer comme étant liés au passage à la retraite, qui privilégient la propriété dans un contexte de poursuite de la vie en couple ;

– ceux qui relèvent plus du phénomène de vieillissement, liés directement ou indirectement au veuvage et qui conduisent plus souvent vers les secteurs locatifs.»<sup>23</sup>

## Types et tailles des logements

Il en va à peu près de même pour ce qui concerne les changements de taille et de type de logement. Un déménagement de ménage âgé sur deux conduit à un logement plus petit que le précédent, mais ce taux croît fortement avec l'âge. Entre 60 et 74 ans, plus du quart des mobilités conduit encore à un logement plus grand (tableau 11), alors que les trois quarts des emménagements des plus âgés vont vers un logement de taille plus réduite. Lorsqu'il y a réduction de la taille du logement, dans 46 % des cas, il ne s'agit que d'une seule pièce (le cas le plus fréquent étant le passage de 4 pièces à 3) et pour 35 % d'entre eux de deux pièces (le cas le plus fréquent étant un passage de 5 pièces à 3). Ce sont évidemment les trajectoires de la propriété à la location qui donnent lieu à la plus forte proportion de réduction de la taille des logements (81 % des cas, avec une perte fréquente de 2, voire 3 pièces).

**Tableau 11 : Changements dans la taille des logements (nombre de pièces) pour les ménages âgés mobiles en 2006**

	60 à 69 ans	70 à 74 ans	85 ans et plus	Ensemble	Équivalent censitaire 2002
Identique	25,5%	31,8%	11,4%	26,4%	27,5
Plus grand	21,9%	11,0%	5,2%	14,1%	11,7
Plus petit	46,5%	57,2%	71,4%	59,5%	50,9
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0

Source : INSEE, enquête *Logement* 2006.

Le même type de tendance s'observe en matière de type de logement (tableau 12), même si la part des types identiques est plus élevée car l'habitat collectif est surreprésenté chez les ménages âgés mobiles.

<sup>23</sup> J.-C. Driant, *op. cit.*, p. 251.

**Tableau 12 : Changements de type de logement pour les ménages âgés mobiles en 2006**

	60 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Ensemble	Rappel ensemble 2002
Identique	61,1%	62,1%	52,0%	60,8%	60,6%
Individual vers collectif	20,2%	27,0%	41,3%	27,8%	21,6%
Collectif vers individuel	15,3%	9,4%	9,7%	10,9%	17,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : INSEE, enquête Logement 2006.

On ne dispose pas encore de variables indiquant le type de commune d'origine des ménages mobiles, ce qui empêche de qualifier géographiquement les trajectoires mais ces mouvements semblent indiquer une orientation des trajectoires vers les communes urbaines où dominent les logements de petite taille en immeubles collectifs. De fait, 42 % des ménages âgés mobiles habitent dans des villes de plus de 50 000 habitants hors agglomération parisienne, contre 35 % des immobiles et cet écart s'accroît avec l'âge : il est faible avant 75 ans, mais atteint une différence de 53 % à 36 % entre 75 et 84 ans.

## Bibliographie

Bonvalet, *L'évolution des structures familiales et ses conséquences sur l'habitat*, rapport de la Commission nationale de l'habitat, présidée par J. Niol, 1985, 182 p.

Bonvalet C. (éd.), *Logement, mobilité et populations urbaines*, Paris, CNRS Éditions, «Cahiers du Pir Villes», 1994, 137 p.

Bonvalet C. et Fribourg A.-M. (éd.), *Stratégies résidentielles*, Paris, INED, Plan construction, 1990, 459 p.

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

Bonvalet C., Drosso F., Benguigui F. et Huynh PM. (éd.), *Vieillesse et logement : stratégies résidentielles et patrimoniales*, La Documentation française, p. 251-270.

DREES, «Les résidents des établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2007», *Études et résultats*, n° 699, août 2009, 8 p.

Driant J.-C., «La mobilité des personnes âgées dans le marché du logement : une approche dynamique», dans Bonvalet C., Drosso F., Benguigui F. et Huynh PM. (éd.), *op. cit.*

Jacquot A., «Des ménages toujours plus petits. Projection de ménages pour la France métropolitaine, à l'horizon 2030», *INSEE Première*, n° 1106, octobre 2006 (données détaillées : <http://www.INSEE.fr/fr/ppp/ir/accueil.asp?page=projmen2030/accueil.htm>)

## Fiche 3

### Le logement intergénérationnel

*Extrait d'un rapport du CRESGE (laboratoire de l'université catholique de Lille) pour la CNAF en septembre 2010, introduction par Nadia Kesteman, CNAF, «Le logement intergénérationnel : évaluation de l'offre et de la demande potentielle. Rôle des politiques publiques»*

*Accessible à l'adresse suivante :*

*[http://www.caf.fr/sites/default/files/cnaf/Documents/Dser/dossier\\_etudes/dossier\\_132\\_-\\_le\\_logement\\_intergenerationnel.pdf](http://www.caf.fr/sites/default/files/cnaf/Documents/Dser/dossier_etudes/dossier_132_-_le_logement_intergenerationnel.pdf)*

#### Un développement récent

La crise du logement touche tout particulièrement les jeunes (Fondation Abbé-Pierre, 2006 ; Kesteman, 2005-2010). Selon l'enquête nationale *Logement* de l'INSEE, en 2006, les moins de 25 ans ont supporté un taux d'effort net (hors charges) de 22 %, les 25 à 29 ans de 18,5 % contre 10,3 % pour l'ensemble de la population et 4,6 % pour les plus de 60 ans (INSEE, 2006). En outre, si le confort des logements s'est largement amélioré ces dernières années, et notamment leur surface, ce sont les jeunes de moins de 30 ans qui sont les plus touchés par le surpeuplement (Castéran et Ricroch, 2008 ; Observatoire des inégalités, 2009), en grande partie car ils habitent des studios d'une taille inférieure au critère de surpeuplement retenu par l'INSEE pour un logement d'une pièce (inférieur à 25 m<sup>2</sup>).

En revanche, les personnes âgées bénéficient de logements souvent grands et sous-peuplés, dont elles sont le plus souvent propriétaires, et ce même dans les zones les plus tendues. Ainsi, deux tiers des Franciliens et la moitié des parisiens âgés de 50 à 70 ans sont propriétaires de leur résidence principale (Bonvalet *et al.*, 2006). Or la mobilité résidentielle des personnes âgées est moindre que celle des autres ménages (9,75 % contre 32 % en moyenne en 1998 et 2002), notamment lorsqu'elles sont propriétaires, ou locataires du secteur public (Bonnet *et al.*, 2007). L'allongement de l'espérance de vie en bonne santé a également pour conséquence une augmentation de la proportion de personnes âgées vivant à domicile. Par ailleurs, dans les zones de forte demande de logement, la taille des ménages diminue : plus de la moitié des ménages parisiens ne compte qu'une personne, dont 31 % âgées de plus de 65 ans et 20 % de moins de 30 ans (Charrier, 2008). D'une manière générale, le nombre de ménages d'une seule personne a augmenté entre 1999 et 2006, passant de 31 % à près de 33 %

des ménages. 44 % des personnes vivant seules ont 60 ans et plus, et trois quarts d'entre elles sont des femmes (Daguet, 2007).

Face au constat d'une offre potentiellement sous-exploitée, d'un côté, et d'une forte demande de l'autre, des solutions ont été proposées : construction de petits logements individuels permettant aux plus jeunes et aux plus vieux de vivre en bon voisinage, mise à disposition d'une pièce en échange de services, sous-location à des jeunes. Ce sont ces expériences qui sont généralement regroupées sous le terme de logement intergénérationnel. L'étude ici évoque les deux derniers cas de figure.

Les formules de logement intergénérationnel, apparues en Espagne dans les années quatre-vingt-dix, en raison des difficultés considérables et chroniques de logement que subissent les jeunes jusqu'à 35 ans dans ce pays, ont commencé à s'implanter en France depuis une dizaine d'années. Le ministère de la Santé et de la Solidarité a fait réaliser un premier bilan de ces actions en 2005 auprès des structures d'intermédiation et de leurs adhérents (Fondation nationale de gérontologie, 2006). La cohabitation concerne des personnes de 72 à 85 ans, essentiellement des femmes. Les jeunes concernés sont également surtout de sexe féminin, âgés de moins de 20 ans ou de 23 à 25 ans.

D'après l'enquête nationale *Logement* de l'INSEE, près d'un million de personnes étaient hébergées chez des tiers en 2002, dont au moins 25 % de jeunes. Par ailleurs, le nombre de personnes âgées est en croissance : selon les projections de l'INSEE, un habitant sur trois serait âgé de 60 ans ou plus en 2005 ; la progression est aussi impressionnante parmi les plus de 75 ans. À cet horizon, le nombre de personnes de moins de 20 ans devrait rester stable autour de 15 millions, en chute proportionnellement (22 % en 2050 contre 25 % en 2005). Finalement, à partir de 2014, la proportion des personnes de moins de 20 ans serait inférieure à celle des 60 ans ou plus (Robert-Bobbée, 2006). On estime donc que le nombre d'offres de logement de la part des personnes âgées est nettement inférieur au nombre de demandes de la part des jeunes.

Des enquêtes préalables soulignent que les motivations des étudiants et des personnes âgées sont d'ordre différent : il s'agit pour les dernières essentiellement d'un besoin de présence et d'aide quotidiennes, et moins d'un souci financier, alors que pour les premiers, l'aspect financier et l'absence d'autre solution prédominent. Cette discordance dans les motivations rappelle qu'il ne s'agit pas de faire reposer les solutions au manque de logements accessibles aux jeunes sur ce type d'hébergement, qui ne devrait être qu'un palliatif dans l'attente d'un logement autonome. Les jeunes ne sont toutefois pas les seuls potentiellement concernés par l'intérêt financier de ce mode d'hébergement : en effet, les femmes âgées qui proposent un hébergement sont aussi, en tant que veuves, les moins fortunées des retraitées, qu'elles perçoivent une pension de droit direct et/ou dérivé, comparativement

aux couples ou aux hommes âgés. Dans les zones de tension immobilière dans lesquelles le taux de propriétaires parmi les personnes âgées est moindre qu'ailleurs, les dépenses de logement incombant aux personnes âgées locataires et isolées, comparativement à des revenus parfois modestes (en deçà du revenu médian) sont importantes avec des taux d'effort brut (et hors charges) allant de 25 à 50 % (Bardy, 2001). Ceci explique sans doute qu'une contribution financière soit plus souvent demandée aux jeunes par les personnes âgées résidant à Paris et en région parisienne (Fondation nationale de gérontologie, 2006).

Enfin, la volonté d'aider, de la part des personnes âgées et des étudiants, même si elle n'est pas le motif premier, est partagée de manière égale par 15 % des répondants. Toutefois, pour respecter les besoins des deux parties, ce type de cohabitation ne doit en aucun cas pallier l'absence d'une assistance médicale et/ou d'une aide à domicile, ou s'y substituer (Fondation nationale de gérontologie, 2006). Partant du constat de la satisfaction des personnes hébergées et hébergeantes, l'objet de l'étude ici exposée était d'explorer les moyens de favoriser cette offre : freins, leviers, limites et conditions de son développement.

L'étude réalisée à la demande de la direction des statistiques, des études et de la recherche de la CNAF par les chercheurs du CRESGE comporte deux volets. Un premier volet quantitatif a pour objectif d'évaluer le nombre de personnes (jeunes et âgées) potentiellement concernées par le logement intergénérationnel. Un second volet qualitatif vise à approfondir la connaissance sur ces situations de cohabitation intergénérationnelle organisées par le recours à un acteur tiers (en l'occurrence une association). La troisième partie s'intéresse à la manière dont est investie la thématique du logement intergénérationnel au sein de la sphère associative et institutionnelle.

L'approche quantitative permet d'estimer le nombre de personnes (jeunes et âgées) susceptibles d'être intéressées par la formule du logement intergénérationnel. Cette estimation statistique est nécessairement un majorant, n'incluant que des éléments objectivables et aucun élément de motivation. Elle correspond ainsi à l'ensemble des personnes âgées en situation de sous-occupation, et à des jeunes qui souhaiteraient déménager. Sur cette base, on observe une importante discordance, avec une offre potentielle de logements largement supérieure (près de 4 fois plus) à la demande potentielle. Il faudrait ajouter, pour affiner le diagnostic, l'importance de la dimension locale (les logements disponibles doivent être prêts d'équipements).

Les analyses qualitatives menées sur le sujet explicitent cette discordance. Selon les acteurs associatifs du logement intergénérationnel, cette formule présente plusieurs intérêts d'un point de vue social, pour les jeunes et les seniors. Elle est donc présentée par les associations comme une formule « gagnant-gagnant » pour le jeune comme pour le senior. L'étude met au jour les motivations, variées, des seniors :

besoin de présence, d'aide, altruisme, motivation financière, etc. ; parmi les réticences, la peur de perdre son intimité, les représentations des jeunes par les seniors et leur entourage, la peur du regard des autres, une rétribution financière jugée insuffisante par les personnes âgées, le rôle des enfants des seniors, qui bien que moteurs de la demande, sont également en recherche de garanties, craignant que l'étudiant prenne leur place et qu'il s'installe dans la durée.

L'analyse qualitative expose également les modalités de fonctionnement des associations d'intermédiation, dont l'engagement repose sur trois types de fondements non exclusifs les uns des autres : valeurs chrétiennes, engagement citoyen, engagement associatif spécifique en faveur du lien intergénérationnel. Leur fonctionnement vis-à-vis des jeunes et des seniors peut être catégorisé en deux grands profils : les associations de simple mise en relation et les associations médiatrices qui assurent la formalisation et le suivi du binôme jeune/personne âgée durant l'année. Au sein de ces dernières, sont distinguées les associations professionnalisées et les bénévoles.

En raison de la faiblesse de l'offre par rapport à la demande, les associations concentrent davantage la communication sur les seniors que sur les jeunes. Les « associations de mise en relation » communiquent auprès des familles avec lesquelles un contact a déjà été établi (par exemple, une famille cherchant un étudiant pour faire du baby-sitting). Les « associations médiatrices » publient des articles dans la presse régionale, locale mais aussi spécialisée destinée aux seniors ou encore dans la presse confessionnelle. Certaines associations étendent leur communication au champ de la santé (pharmacies, aides à domicile, laboratoires).

La mise en place des cohabitations suit un protocole qui varie selon les prestations assurées par les associations. Le continuum va d'une simple proposition de mise en relation à une offre de médiation incluant charte et/ou convention d'occupation à engagements définis par le binôme avec l'association. Ces engagements sont variés : montant des loyers éventuels, cotisation annuelle versée à l'association, part de charges mensuelles, repas, type de contrepartie matérielle apportée par l'étudiant. La substitution du jeune à une aide à domicile est possible en cas de simple mise en relation, mais est exclue dans le cas d'un suivi par une association médiatrice.

Certaines collectivités territoriales, partenaires institutionnels, fondations ou bailleurs sociaux affirment clairement dans leurs politiques et stratégies une dimension intergénérationnelle. Cet engagement marqué peut se concrétiser par la signature de chartes, l'inscription du logement intergénérationnel comme axe de développement de la politique de la ville, de la politique de logement social, ou encore le développement d'un service municipal ou départemental intergénérationnel ayant parmi ses missions le logement intergénérationnel.

La logique de professionnalisation des associations impacte le coût des prestations et des formules proposées. À ce titre, les institutions publiques assurent également un soutien variable aux associations d'intermédiation, le plus souvent sous forme de subventions dédiées exclusivement au démarrage de l'action et/ou de mise à disposition de moyens techniques et logistiques (locaux, équipements informatiques, moyens de communication), et/ou d'aide méthodologique. La pérennité des associations se heurte à un scepticisme sur la faisabilité et la pérennité des projets, au manque de reconnaissance institutionnelle et aux cloisonnements des politiques et des institutions, ainsi qu'à des financements publics de plus en plus difficiles à trouver, croisés et surtout non pérennes.

Si l'ensemble des interlocuteurs rencontrés par les auteurs affirme que cette formule doit rester une réponse parmi d'autres formules (colocation, etc.), nombre d'entre eux soulignent également la nécessité de soutenir cette solution alternative.

Les conditions du développement du logement intergénérationnel tiennent au contexte territorial (demande de logement suffisante, proximité des lieux d'étude et/ou d'une accessibilité en transports en commun), aux caractéristiques des logements (adaptés en termes de taille et d'organisation), à un contexte juridique peu incitatif mais en cours d'évolution. Six axes de travail sont proposés par les auteurs du rapport pour favoriser le développement du logement intergénérationnel :

- affirmer le rôle et la pérennité de la médiation assurée par les associations : l'accompagnement du binôme par les associations s'avère nécessaire pour mettre en relation les parties, éviter les abus et sécuriser les parties sur le long terme. Cette pérennisation de la médiation appelle la mise en place de financements stables. Une contractualisation liant l'association, le conseil général, les services de l'État et les collectivités municipales, pourrait être envisagée au moins sur les trois premières années de démarrage de l'action, car durant cette période, l'association mobilise un temps considérable en termes de communication et d'information, préalable au « recrutement » des seniors et à la constitution d'une offre en logement intergénérationnel ;
- labelliser la formule du logement intergénérationnel, ce qui assurerait une reconnaissance du savoir-faire et des pratiques des associations, les légitimerait aux yeux des seniors et faciliterait la mobilisation de partenaires (collectivités locales notamment) ;
- clarifier les cadres d'intervention : rendre applicable l'article 65 de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions de 2009 permettant aux locataires du parc social de sous-louer une partie de leur logement à un jeune de moins de 30 ans ;
- clarifier pour le senior comme pour les parents du jeune, le statut fiscal de celui-ci quand il est hébergé à titre gracieux, l'article 195-1 du Code général des impôts rendant possible l'assimilation du jeune à une personne à charge tout en maintenant ce statut fiscal au bénéfice des

parents du jeune; autoriser la non-imposition des revenus tirés de la sous-location, sous un certain plafond; distinguer clairement les tâches réalisées par l'étudiant qui pourraient être assimilées par le Code du travail à du travail dissimulé;

– mettre en débat la question de la rétribution financière : celle-ci permettrait d'attirer de nouvelles personnes. De l'avis des seniors eux-mêmes, l'absence ou le montant peu élevé de la rétribution financière serait un frein. La question financière tend en effet à être de plus en plus présente chez les retraités. Ces personnes souhaitent pouvoir continuer à vivre dans le logement familial et ont besoin pour cela d'un complément de revenus pour assurer l'entretien de leur logement souvent de grande taille, cela d'autant plus que les ménages auront davantage de difficultés à acquérir le statut de propriétaire et auront donc un loyer ou des remboursements d'emprunts à leur charge;

– élargir l'éventail du public jeune aux apprentis, stagiaires, jeunes en formation ou débutant dans la vie professionnelle, demandeurs d'emploi. Ceci aurait par ailleurs pour effet de développer le logement intergénérationnel dans les zones périphériques (où se situent le plus souvent les zones d'activité et pépinières d'entreprises), voire dans les zones plus rurales;

– faciliter l'adaptation des logements par des aides spécifiques (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, PACT, bailleurs).

## Biographie des intervenants

### *Par ordre d'intervention*

#### **Raphaël Hadas-Label**

Président du Conseil d'orientation des retraites.

Président de section honoraire au Conseil d'État, Raphaël Hadas-Label est ancien élève de l'École nationale d'administration (major de la promotion de 1967).

Après avoir été conseiller juridique du secrétariat général pour les Affaires européennes, il a rempli les fonctions de conseiller du Premier ministre pour les affaires sociales et judiciaires (1973-1981). Secrétaire général du groupe ELF (1984-1994), puis directeur général de France 2 (1994-1996), il a été membre du Conseil économique et social (1994-1999). Rapporteur général au Conseil d'État (1997-2000), puis membre de la Commission de régulation de l'énergie (2000-2003), il a été président de la section sociale du Conseil d'État de 2003 à 2006. Raphaël Hadas-Label est président du Conseil d'orientation des retraites depuis 2006.

#### **Jérôme Accardo**

Chef du département Prix à la consommation, revenus et conditions de vie des ménages à la direction des statistiques démographiques et sociales de l'INSEE.

Administrateur hors classe de l'INSEE, titulaire d'un doctorat en mathématiques et d'un DEA d'économie, Jérôme Accardo débute sa carrière en 1981 à l'Éducation nationale comme professeur certifié. En 1994, il intègre l'INSEE, tout d'abord comme chargé d'études à la division Revenus et patrimoine des ménages puis à la division Politiques macroéconomiques. De 1998 à 2001, il est assistant de l'administrateur pour la France de la Banque européenne pour la reconstruction et le développement à Londres. Entre 2001 et 2004, il prend la direction des études à l'École nationale de la statistique et de l'administration économique. En 2004, il est chef de la division Conditions de vie des ménages à la direction des statistiques démographiques et sociales de l'INSEE, puis, entre 2009 et 2012, chef de la division Services à la direction des statistiques d'entreprises.

### **Catherine Bonvalet**

Directrice de recherche à l'INED.

Catherine Bonvalet a réalisé plusieurs enquêtes dont *Peuplement et dépeuplement de Paris* en 1986, *Proches et parents* en 1990 et l'enquête *Biographie et entourage* de 2001 en collaboration avec Éva Lelièvre. Elle participe actuellement au groupe d'exploitation de l'enquête *Famille-Logements* (INSEE, 2011). Elle a mené des travaux sur les thèmes famille-logement, trajectoires résidentielles et géographiques, choix de logement. Ses recherches récentes portent sur les solidarités intergénérationnelles et l'histoire familiale et résidentielle des baby-boomers. Elle a écrit et coédité plusieurs ouvrages en collaboration dont les plus récents sont *Vieillesse de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales* (La Documentation française, 2007), *Les baby-boomers : une génération mobile* (Éditions de l'Aube, 2009), *Élire domicile. La construction des choix résidentiels* (PUL, 2010), *De la famille à l'entourage* (Éditions INED, 2012).

### **Sylvie Renaut**

Socio-économiste à l'unité de recherche sur le vieillissement de la CNAV.

Sylvie Renaut est chercheur à la CNAV où elle participe depuis 1985 aux grandes enquêtes conduites par l'unité de recherche sur le vieillissement, sur le passage à la retraite, la dépendance ou les relations entre générations. Elle est associée à la conception et l'exploitation d'enquêtes en population générale réalisées par l'INSEE, l'INED, la DREES ou le programme européen SHARE. Sa double formation d'économiste et sociologue l'a amenée à intégrer dans ses travaux des méthodes d'analyse, à la fois quantitatives et qualitatives, par entretiens. Ses recherches en cours portent sur les trajectoires individuelles de fin de carrière et le passage à la retraite, les modes de vie et le logement des retraités, l'entraide familiale au grand âge.

### **Ingrid Fourny**

Géographe-consultante au CRESGE.

Géographe-urbaniste spécialisée en sciences sociales, titulaire d'un Master 2 Aménagement, urbanisme et développement des territoires, Ingrid Fourny a été chargée d'études Politique de la ville au sein du cabinet Initiatives, Cité et Développement, avant de rejoindre le CRESGE en 2005 où elle intervient dans la définition et l'évaluation des politiques publiques de l'habitat et du logement, et plus spécialement de celles menées en direction des populations vulnérables (populations à faibles ressources, personnes âgées, jeunes en rupture sociale). Elle accompagne les collectivités territoriales, les services de l'État et les associations dans l'analyse des besoins sociaux des populations vulnérables et dans la définition et l'évaluation de programmes d'actions thématiques.

### Anne Laferrère

Chercheur associé au Centre de recherche en économie et statistique (CREST).

Administrateur de l'INSEE, Anne Laferrère s'intéresse à l'économie de la famille (transmissions intergénérationnelles, contrats de mariage). Son passage à la tête de la division Logement de l'INSEE (1997-2002) lui a permis de mener des études sur l'économie du logement, le logement social, les aides personnelles ou le départ des enfants du domicile parental. Elle est membre du conseil scientifique des indices de prix Notaires-INSEE. De 2005 à 2012, elle a été responsable de l'enquête *SHARE* (*Survey on health ageing and retirement in Europe*) en France. Depuis 2011, elle est membre du conseil de management du Consortium européen de recherche SHARE ERIC et s'intéresse au logement des personnes âgées.

### Jim Ogg

Chercheur à l'unité de recherche sur le vieillissement de la CNAV.

Jim Ogg a suivi des études d'anthropologie à l'université de Sussex (Angleterre). À partir de 1989, il s'est spécialisé dans des recherches sur la famille et les personnes âgées. De 1994 à 1997, il a fait partie du programme «Population and household change» au Center for Social Gerontology de Keele University. En 2001, il a soutenu une thèse de doctorat, *Transitions and pathways to living alone : changes in living arrangements among older people in late modernity*. Depuis 2003, il mène des projets de recherche sur l'habitat et les choix résidentiels, ainsi que sur l'influence de la vie familiale et conjugale sur la fin d'activité. Dans le programme de recherche en cours à l'unité de recherche sur le vieillissement de la CNAV, il s'intéresse plus particulièrement aux analyses comparatives avec d'autres pays européens concernant deux axes, «De l'activité à la retraite» et «Habitat et logement». Jim Ogg est également *honorary research fellow* au Center for life course studies de Keele University et chercheur associé à la Young Foundation de Londres. Il est rédacteur adjoint de la revue *Ageing & Society*.

### Anne-Sophie Grave

Directrice des retraites et de la solidarité et membre du comité de direction de la Caisse des Dépôts.

Ingénieur des Mines de Paris, Anne-Sophie Grave intègre en 1998 le groupe de logement social Opievoy en tant que directrice de la maîtrise d'ouvrage, puis en devient la directrice générale de 2001 à 2006. Elle rejoint ensuite le groupe SNI (Société nationale immobilière, filiale de la Caisse des Dépôts) où elle prend la responsabilité de l'entreprise sociale pour l'habitat EFIDIS, dont elle est présidente du directoire de 2007 à 2011. Anne-Sophie Grave est nommée directrice des retraites et de la solidarité de la Caisse des Dépôts début 2011. Elle est également, depuis 2013, présidente du GIC, un des comités interprofessionnels du logement du réseau d'Action Logement (anciennement 1 % Logement), et présidente d'OSICA, entreprise sociale pour l'habitat, filiale du groupe SNI.

