

## Vieillissement de la population et habitat

PUCA

En 2004, le PUCA a lancé un séminaire de recherche sur le thème « Patrimoine immobilier et retraites ». Ce séminaire, destiné aux acteurs et experts, a été l'occasion d'effectuer un état des lieux à partir de contributions de chercheurs ou de professionnels et d'engager une réflexion prospective. Les travaux se sont avérés très riches tant par la qualité des interventions que des échanges. Les actes de ce séminaire seront publiés à la Documentation Française, sous le titre « Vieillissement et logement, les stratégies résidentielles et patrimoniales ». Cet ouvrage reprendra les différentes thématiques abordées et fera une synthèse des principaux points forts, questions en suspens et pistes de recherche à développer. Parallèlement, une consultation va être lancée, au cours du premier semestre 2006, pour engager un programme international de recherche à caractère prospectif sur le thème « Vieillissement et Habitat ».



## Patrimoine immobilier et retraites

La société française est confrontée à un choc démographique sans précédent, qui ne peut manquer de poser de nouveaux défis au secteur du logement et à son environnement. La population dans notre pays va vieillir sensiblement au cours des 50 prochaines années, pour l'essentiel en raison de l'entrée des générations nombreuses du baby-boom dans les 3ème et 4ème âges. Cela dans un contexte d'incertitude sur les comportements de ces nouvelles générations et sur le maintien du niveau des retraites.

La question du vieillissement de la population a déjà fait l'objet d'investigations dans le champ médico-social mais force est de constater que les liens entre vieillissement et habitat ont été peu étudiés. Par conséquent, il s'avère nécessaire de développer un socle de connaissances dans ce domaine pour mieux prendre en compte les besoins des personnes vieillissantes et éclairer l'action des décideurs et des professionnels

Se saisissant de ces enjeux, le PUCA a commencé par établir un vaste état des connaissances sur le thème « Patrimoine immobilier et retraites », en organisant en 2004-2005 un séminaire de recherche à caractère prospectif autour de six thématiques, sous la responsabilité d'un comité scientifique (voir encadrés). Ainsi, le sujet a été abordé sous différents angles : démographique, statistique, économique, juridique, financier et sociologique. Les aspects, qui ont été pris en compte, concernent aussi bien le marché immobilier, la mobilité résidentielle et géographique des personnes de plus de 50 ans, les comportements patrimoniaux que ceux relatifs aux solidarités entre générations et aux liens financiers entre l'immobilier et les retraites.

Cette entrée par le patrimoine a été privilégiée car, selon l'enquête logement de l'INSEE de 2002, les personnes âgées sont massivement propriétaires. 73% des ménages retraités sont propriétaires de leur résidence principale et 3 ménages sur 4 (76%) sont propriétaires d'au moins un logement, que ce soit leur résidence principale, leur résidence secondaire, un logement mis en location, ou encore un logement vacant, avec toutefois des différences selon la génération, la localisation et la catégorie professionnelle.

### Six thématiques

- première séance - Vieillissement de la population et logement : cadrage statistique (Alain Jacquot, Insee).
- deuxième séance - Vieillissement de la population et marché du logement (Jean-claude Driant, Institut d'Urbanisme de Paris)
- troisième séance - Le logement dans l'accumulation du patrimoine des personnes âgées (Anne Laferrère, CREST-Insee).
- quatrième séance - Le rôle du logement dans les transferts intergénérationnels (Claudine Attias-Donfut, Cnav)
- cinquième séance - Parcours résidentiels et mobilité des plus de 50 ans (Catherine Bonvalet, Ined)
- sixième séance - Les liens financiers entre l'immobilier et les retraites (Bernard Coloos, Fédération française du bâtiment, et Bernard Vorms, Anil)

### Comité scientifique

- Catherine Bonvalet, Institut national des études démographiques
- Bernard Coloos, Fédération Française du Bâtiment et Institut d'Etudes Politiques de Paris
- Claudine Attias-Donfut, Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse
- Férial Drosso, I.U.P, Université Paris 12 Val de Marne
- Bernard Vorms, Agence nationale pour l'information sur le logement.

## Ampleur du vieillissement

Les statistiques de l'INSEE permettent de mieux appréhender l'ampleur du phénomène du vieillissement de la population à l'horizon 2050 et ses conséquences sur le marché du logement, d'avoir une idée de la localisation des personnes âgées sur le territoire et d'engager une réflexion prospective sur les comportements migratoires des retraités. Par ailleurs, la connaissance du patrimoine actuel en terme de logements des retraités et des actifs de plus de 50 ans (futurs retraités) incite à se poser des questions sur les comportements patrimoniaux de demain face à l'incertitude des retraites.

A l'horizon 2050, selon l'INSEE, le nombre de personnes de plus de 60 ans pourrait quasiment doubler par rapport à 2000, celui des personnes de 75 ans tripler (pour atteindre 11,6 millions) et enfin le nombre de personnes âgées de 85 ans et plus, potentiellement concernées par une perte d'autonomie voire la dépendance, pourrait être multiplié par quatre (1,3 million en 2000 et 4,8 millions en 2050). La part des 60 ans et plus dans la population, égale à un cinquième en 2000, pourrait donc dépasser un tiers en 2050. L'augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes à l'horizon 2040 pourrait atteindre 1,2 million, soit une hausse de 43%.

Situation inédite dans l'histoire, cette évolution sans précédent se traduira par une coexistence de deux générations de retraités dans une même famille, les personnes de 60-70 ans et leurs parents âgés de 80 à plus de 90 ans. Situation tout aussi remarquable, les retraités d'aujourd'hui sont en moyenne relativement aisés puisqu'ils possèdent un pouvoir d'achat d'un niveau voisin à celui des actifs et disposent d'une autonomie résidentielle. Nombreux sont ceux qui occupent de grands logements, contrairement aux générations qui les ont devancés, parfois contraints d'héberger un parent âgé, le plus souvent la mère ou la belle-mère.

## Nouveaux comportements patrimoniaux ?

Du point de vue du patrimoine immobilier (possession de résidence principale et/ou secondaire, taille du logement), la situation des actifs de plus de 50 ans est à certains égards plus favorable que celle des retraités

actuels. Ils sont moins fréquemment propriétaires de leur résidence principale mais les logements qu'ils occupent (plus récents, plus spacieux) ont une valeur supérieure. Ils sont aussi propriétaires d'un logement autre que leur résidence principale un peu plus fréquemment que les retraités. Les générations qui approchent de l'âge de la retraite ont plus souvent bénéficié de carrières complètes, même si certains peuvent être affectés par la montée du chômage dans la dernière période. Une grande partie d'entre eux devrait profiter d'un niveau de pension plus élevé que celui des retraités actuels mais cette situation ne perdurera que si le niveau des retraites est préservé. Dans le cas contraire, les ménages propriétaires pourraient être conduits à faire de nouveaux arbitrages entre la transmission en fin de vie de leur logement et sa vente pour assurer leurs vieux jours. Des incertitudes subsistent aussi sur leur capacité à entretenir leur bien, notamment pour les personnes les plus modestes.

Sous l'angle microéconomique, l'accent est mis sur les risques liés à l'avancée en âge - raccourcissement de l'horizon temporel, maladie, invalidité, veuvage, décès - et sur les choix et contraintes d'un ménage ou d'un individu âgé face à son logement. Réfléchir aux liens entre âge et logement oblige à s'interroger sur l'épargne, à étudier les façons d'adapter le logement aux revenus et aux modifications des préférences, et en particulier à observer comment la prise de risque modifiée par l'âge et la composition du ménage influence les choix de logement.

## Comportements migratoires de retraités

Du point de vue géographique, ce vieillissement inéluctable de la population devrait être plus ou moins marqué selon les régions et les départements, en raison des différences vis-à-vis de la structure actuelle par âges de la population mais surtout des mouvements migratoires à venir. Si d'ici 2030 les échanges migratoires observés au cours de ces vingt dernières années se poursuivent avec la même intensité et si les tendances récentes en matière de fécondité et de mortalité se prolongent, le vieillissement touchera plus particulièrement les départements peu urbanisés du centre de la France,

de l'Ouest et du Massif Central (notamment le Limousin), ainsi que le Nord-Est du pays. Il devrait être moins important sur le littoral méditerranéen et sur l'arc atlantique, en région Rhône-Alpes et surtout en Île-de-France. Dans cette région qui se caractérise par un solde migratoire très fortement positif chez les jeunes adultes et négatif aux âges plus élevés, notamment autour de la soixantaine, les migrations des retraités revêtent une importance particulière. A eux seuls les ex-Franciliens ne représentent pas moins de 43 % des retraités qui ont changé de région de résidence entre 1990 et 1999. Toutefois, la propension à quitter l'Île-de-France à l'heure de la retraite pourrait s'amenuiser, les générations du baby-boom étant moins souvent natives de province. Le développement de la pratique de double résidence, et le fait qu'une proportion plus importante qu'autrefois de Franciliens âgés soit maintenant propriétaires de leur résidence principale, pourraient avoir pour effet de réduire le déficit migratoire de l'Île-de-France au moment de la retraite.

## Personnes âgées, mobilité et demandes

Un constat statistique qui ne peut surprendre : les personnes de plus de 60 ans déménagent moins que le reste de la population (9,75 % contre 32% en moyenne) et, quand elles bougent, elles restent globalement dans les mêmes statuts d'occupation : propriété, locatif privé, locatif social. Toutefois, elles sont légèrement plus mobiles au moment du passage à la retraite et à nouveau au-delà de 84 ans ; c'est ce qui ressort de l'Enquête logement de l'Insee 2002. Les mobilités des ménages âgés suivent deux types de logique. La première que l'on peut qualifier de mobilité de confort concerne les jeunes retraités, « les seniors mobiles », qui désirent adapter leur logement et leur environnement à leur nouvelle situation. Ils privilégient la propriété dans un contexte de poursuite de la vie en couple. Cette mobilité s'accompagne souvent d'un mouvement géographique allant des grandes villes vers de petites villes ou des communes rurales. La seconde mobilité est liée à l'avancée en âge, à la solitude suite au décès du conjoint, à l'apparition d'un handicap ou encore à la perte progressive d'autonomie. Ces personnes plus âgées se dirigent nettement plus vers l'habitat collectif en location, notamment le locatif social, et profitent

de ce changement de logement pour choisir une localisation proche d'un centre urbain et pour réduire leur espace.

Pour éclairer ces constats statistiques, des acteurs de la promotion immobilière, du logement social, de la gestion, de l'investissement et de la transaction, réunis dans le cadre du séminaire, ont échangé leurs points de vue sur la demande de logement des seniors et sur leur fonction d'offres. Ils ont souligné de manière convergente la recherche, de la part de personnes de 65 à 70 ans, de produits immobiliers, à acheter mais aussi à louer, généralement de taille inférieure à leur logement actuel et situés dans des localisations urbaines centrales pour ne pas se retrouver dans des « ghettos de vieux ». Pour les plus aisés se fait jour une demande de résidence seconde. Un autre constat unanime : pour toutes les catégories de ménages âgés s'affirme un besoin de services à l'habitat, à la personne et de proximité, insistant particulièrement sur la sécurité des immeubles mais aussi de leurs abords. Toutefois, l'arrivée de nouveaux copropriétaires de plus de 65 ans dans les immeubles collectifs privés conduit à un paradoxe financier difficile à résoudre. Il met en lumière les divergences d'intérêt entre les générations : ceux-là mêmes qui expriment les besoins en services les plus nombreux et les plus onéreux (installation d'ascenseur, recrutement d'un gardien, d'un vidéophone, etc.) sont aussi les moins solvables du fait de la baisse de leurs revenus après l'activité professionnelle. Ils font peser malgré eux sur les plus jeunes les charges correspondantes, si la décision vient à être prise.

Une autre demande forte, celle de l'adaptation du logement au vieillissement, constitue un véritable enjeu pour les acteurs du parc privé comme du parc social. Cette question est particulièrement prégnante dans le secteur locatif social où 25 % des locataires ont plus de 60 ans et 10 % plus de 75 ans, sans compter le vieillissement sur place des plus de 50 ans et l'accueil de nouvelles personnes âgées. Elle met en lumière la nécessité pour les bailleurs sociaux, de resituer la problématique du vieillissement dans le champ de leurs stratégies patrimoniales et de prendre en compte finement les besoins des personnes au fur et à mesure de leur avancée en âge sans pour autant les stigmatiser et sans figer le patrimoine.

## Personnes âgées et marché du logement

Les seniors contribuent à l'offre de logements, en vendant leurs logements familiaux. Ils sont aussi bailleurs et participent ainsi de façon importante à l'offre locative privée. Les analyses sur les propriétaires bailleurs montrent en effet que près d'un bailleur sur deux est âgé de plus de 60 ans

Compte tenu de l'hétérogénéité des situations des personnes vieillissantes, notamment au niveau de l'âge et des revenus, il est nécessaire de mieux comprendre le rôle des retraités sur le marché du logement. Il faut aussi mieux appréhender les comportements résidentiels qu'ils vont adopter tout au long de cette fin de cycle de vie en termes de sédentarité, de déménagement intra-urbain, de migration définitive ou de double résidence. Les points à éclairer prioritairement concernent les générations du baby-boom qui vont passer progressivement à la retraite et la demande des personnes âgées en terme de services à la personne et de proximité, aussi bien dans le parc privé que dans le parc social. Les prochaines générations de retraités seront probablement très hétérogènes : certains auront cumulé de nombreux atouts pendant leur vie active (patrimoine immobilier, stabilité familiale et professionnelle), d'autres auront connu des parcours plus complexes (montée du chômage et de la précarité), des parcours résidentiels moins ascendants et plus d'instabilité familiale (divorce, séparation, recomposition familiale). Il n'est pas exclu que l'on assiste dans le futur à une augmentation de la pauvreté parmi les personnes âgées. Les connaissances devraient également être développées pour mieux connaître les pratiques résidentielles des immigrés vieillissants et des migrants étrangers en France (en particulier d'Europe du Nord), qui jouent un rôle non négligeable sur le marché du logement dans certaines régions.

La vente en viager, produit susceptible de générer un complément de retraites, a aussi fait l'objet d'analyses et de débats. Les blocages à son développement en France ayant été identifiés, des propositions de modernisation de cette formule ont été présentées, suite à un rapport remis au gouvernement en 2004, notamment celle

du « reverse mortgage » américain ou prêt viager hypothécaire. Il s'agit d'un prêt consenti par un établissement financier à un propriétaire, gagé sur la résidence principale et non remboursable avant le décès du propriétaire occupant qui doit s'acquitter de ses obligations (habiter le logement à titre de résidence principale, l'entretenir, l'assurer et être à jour de ses obligations fiscales). Plusieurs pays d'Europe continentale ainsi que le Japon s'interrogent sur l'intérêt d'introduire cet outil encore peu répandu et cantonné aux pays anglo-saxons mais auquel le vieillissement de la population et l'accroissement de la proportion de propriétaires laissent entrevoir un fort développement potentiel.

## Baby-boomers à la retraite et solidarités intergénérationnelles

Les liens entre patrimoine immobilier et retraites ont aussi été éclairés sous l'angle de solidarités intergénérationnelles à la fois sur le plan des transferts financiers et sur celui des sociabilités. L'Enquête Actifs Financiers de 1992 montre que l'immobilier est un élément central dans les transmissions patrimoniales et que les donations et héritages sont destinés en priorité aux acquisitions immobilières, quelle qu'en soit la nature. Les ressources détenues par les parents influencent très significativement le temps d'accès à la propriété et permettent ainsi aux enfants d'être plus facilement propriétaires de leur logement et de disposer d'un bien immobilier d'une plus grande valeur, et ce d'autant plus rapidement que les parents étaient eux-mêmes propriétaires de leur résidence principale dans le passé. Ainsi cette aide, qui vient accroître le bien-être des bénéficiaires, accroît-elle aussi l'inégalité des chances des ménages au cours du cycle de vie.

Des questions émergent dans une perspective prospective : cette solidarité familiale est-elle appelée à perdurer avec les futurs retraités baby-boomers, jeunes grands-parents ayant une forte probabilité d'avoir au moins un parent vivant très âgé ? Si elles sont dotées en patrimoine, quels vont être les comportements de ces deux générations de grands-parents vis-à-vis de la transmission de leurs biens à leurs descendants ?

On ignore notamment quels seront les comportements patrimoniaux des personnes très âgées au moment critique de la grande dépendance conduisant à l'entrée en institution ou à un changement de vie (re-cohabitation avec les enfants ou décohabitation ou déménagement pour un logement plus adapté, etc).

Sur le plan des sociabilités, le rôle de la famille dans le soutien aux personnes âgées n'est plus à démontrer et notamment celui des femmes en particulier dans la prise en charge des personnes dépendantes. Cependant, on peut s'interroger sur les comportements des générations qui vont arriver à la retraite, vis-à-vis de leurs ascendants et descendants. Générations mobiles ayant initié des ruptures dans les modes de vie, il sera intéressant d'observer comment elles concilient en vieillissant vie sociale et solidarité à l'égard de la famille. Cette incertitude pose encore, de manière plus aiguë pour l'avenir, l'articulation entre solidarités familiales et solidarités publiques et met en lumière la forte demande potentielle de services à la personne, sans laisser au bord de la route les personnes les plus modestes.

## **Vieillesse et politiques locales de l'habitat**

Les acteurs œuvrant dans le champ du vieillissement - élus, professionnels, associations - n'ont pas attendu l'annonce de ce choc démographique pour travailler dans différentes directions déjà depuis plusieurs années et développer des solutions innovantes. Les évolutions à venir montrent la nécessité d'adapter les politiques publiques au défi du vieillissement massif de la population dans la diversité des territoires et, compte tenu des enjeux liés au logement et à son environnement, d'intégrer cette nouvelle problématique dans les politiques locales de l'habitat. Le défi est d'apporter des réponses fines aux besoins diversifiés de la population vieillissante, d'associer interventions sur le logement et développement élargi des services pour maintenir le plus

longtemps les personnes au domicile. Il s'agit également de favoriser leur mobilité conformément à leurs désirs, d'être en mesure d'anticiper la demande tout en assurant les besoins des autres habitants. Répondre à ces enjeux nécessite de développer des partenariats forts entre les acteurs concernés au niveau territorial, le plus pertinent et dans un souci de démarche globale.

Francine Benguigui

Mai Huynh

**Vos contacts au PUCA**

Francine Benguigui

Tél. 01 40 81 24 77

[francine.benguigui@equipement.gouv.fr](mailto:francine.benguigui@equipement.gouv.fr)

Mai Huynh

Tél. 01 40 81 18 20

[mai.huynh@equipement.gouv.fr](mailto:mai.huynh@equipement.gouv.fr)

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le PUCA développe une recherche finalisée autour de plusieurs programmes : La ville pour tous | Se loger, habiter | L'Europe et la recherche urbaine | Organiser les territoires | Le renouvellement urbain | Le futur de l'habitat | Innover pour construire ensemble | Énergie dans le bâtiment : PREBAT, et d'ateliers thématiques assurant des transversalités entre programmes sous forme de rencontres entre chercheurs et acteurs, décideurs publics ou représentants des milieux professionnels, ainsi que des programmes d'appui :

- actions régionales pour lesquelles le PUCA a suscité l'émergence de pôles régionaux d'échange sur le développement et l'aménagement des territoires
- actions internationales dont l'European, programme européen de concours d'idées entre jeunes architectes
- actions vers les professionnels
- actions de valorisation et de diffusion-communication des résultats de ses travaux.

plan	urbanisme	construction	architecture
<b>► Sociétés urbaines et habitat</b>			
La ville pour tous			
Cultures urbaines et espaces publics			
Défis de la citoyenneté urbaine			
Emploi, insertion, discriminations			
Mobilités et territoires urbains			
Polarisation sociale de l'urbain et services publics			
Rénovation urbaine et mixité sociale			
Se loger, habiter			
Accès au logement			
Habitat et vie urbaine			
Patrimoine et retraites			
Socio-économie de l'habitat			
Trajectoires résidentielles			
L'Europe et la recherche urbaine			
<b>► Territoires et aménagement</b>			
Organiser les territoires			
Organisation de l'espace urbain et dynamiques économiques			
Politiques territoriales et développement durable			
Plate-forme internationale d'échanges sur les territoires			
Ville et aménagement			
Le renouvellement urbain			
Démolition et recomposition des quartiers			
Insécurité et violences urbaines			
Renouvellement urbain et environnement			
Rénovation urbaine et stationnement			
<b>► Villes et architecture</b>			
Le futur de l'habitat			
Activités d'experts et coopérations interprofessionnelles			
Concevoir pour l'existant			
Échelle et temporalités des projets urbains			
Futur de l'habitat			
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité			
Innovations urbaines			
Maison individuelle, architecture, urbanité			
Métiers de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre			
Quartiers durables			
<b>► Technologies et construction</b>			
Innover pour construire ensemble			
Bâtiment 2010			
Chantiers rapides CQFD			
Nouvelles technologies et construction			
Observatoire de la démarche HQE			
Palmarès de l'innovation			
Villas urbaines durables			
Énergie dans le bâtiment : PREBAT			