

Les COLLOQUES du  
Conseil d'Orientation des Retraites

# Les retraités et leur logement

## Synthèse du colloque



18 novembre 2013  
Maison de la Chimie - Paris



# Les retraités et leur logement

---

## **Ouverture des travaux**

Raphaël Hadas-Lebel, *président du Conseil d'orientation des retraites*

## **Les conditions de logement des retraités - Panorama général**

Jérôme Accardo, *chef du département Prix - Ressources - Conditions de vie, INSEE*

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

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

Catherine Bonvalet, *directrice de recherche, INED*

### **Viellir à domicile : l'aménagement du logement**

Sylvie Renaut, *socio-économiste à l'unité de recherche sur le vieillissement, CNAV*

### **Cohabiter avec un jeune : le logement intergénérationnel**

Ingrid Fourny, *géographe-consultante au CRESGE, Université catholique de Lille*

*Débat avec la salle*

## **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*

### **Le patrimoine immobilier comme soutien financier : expériences étrangères**

Jim Ogg, *chercheur à l'unité de recherche sur le vieillissement, CNAV*

### **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*

*Débat avec la salle*

## **Synthèse et conclusions**

Raphaël Hadas-Lebel, *président du Conseil d'orientation des retraites*

## 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.

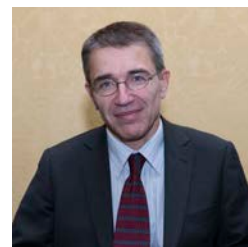
Or le logement est un aspect essentiel des conditions de vie des retraités : il entre à la fois comme composante principale de leur patrimoine, comme élément important de leur niveau de vie et comme poste majeur de leur consommation. Il a donc paru intéressant de dresser, avec la participation d'experts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

# Les conditions de logement des retraités

## Panorama général

### 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 remboursement, 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 un 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 mobilité ou 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 des intentions de déménager sur longue période, 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 multi-résidence (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 intra-générationnelle. 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 en plain-pied ou aménagent leur salle de bains. 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 economy*, 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 macro-économique, 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 intermédiaire 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 Plan*), 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 14 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 Ile-de-France et Icade construit une dizaine de résidences médicalisées par an. CDC-Génération 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 intermédiaire 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 intermédiaire. 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 résidentielle 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.