

XXXIV^{ème} Journées annuelles
de la
Société de G érontologie de l' Ouest et du Centre

25 - 26 mai 2012
Centre international de congrès "Vinici" - Tours

Information : www.sgoc.fr

Habitat et retraite

Quel impact économique ?

Pr. Henry Noguès

Universités de Nantes et d'Amiens

Membre du conseil des sages de la SGOC

UNIVERSITÉ de Picardie

Jules Verne

U

UNIVERSITÉ DE NANTES

Plan de l'intervention

« l'habitat constitue un point de focalisation et de concentration de nombreux aspects de la dynamique sociale, et en particulier du vieillissement, à la fois individuel et collectif »

*Michel Loriaux,
Université catholique de Louvain*

« En intégrant le logement dans son environnement, et la personne âgée dans son milieu de vie, l'habitat constitue une notion susceptible de surmonter la dichotomie entre le domicile et l'institution. »

*Dominique Argoud
Université Paris-Est Créteil₂*

Plan de l'intervention

Introduction

1. L'angle économique : à la fois large et étroit
2. Quelques conséquences en gérontologie

-1-

Habitat et retraite sous l'angle économique

Argument général

- Deux **moyens** au service de la qualité de vie des personnes
- Des situations fortement **inégalitaires** parmi les personnes âgées

Autour des mots...

La retraite

- Un **comportement**, un mouvement de retrait, de recul avec une connotation soit positive soit négative.
- Un **système institutionnel complexe** qui permet de se désengager de l'activité économique avec une rente.
- Une **forme de revenu** constituant l'essentiel des ressources monétaires des personnes âgées.

Autour des mots...

L'habitat

- Un **lieu** où des gens réunis dans un « ménage » (ordinaire ou non) vivent et échangent.
- Un **actif** de valeur variable, mobile parfois, qui rend des **services de logement** (sécurité, intimité, confort, etc.) que l'on achète (loyer et charges) ou dont on dispose;
- Le **principal élément du patrimoine** détenu et transmis par les ménages.

Retraite et habitat

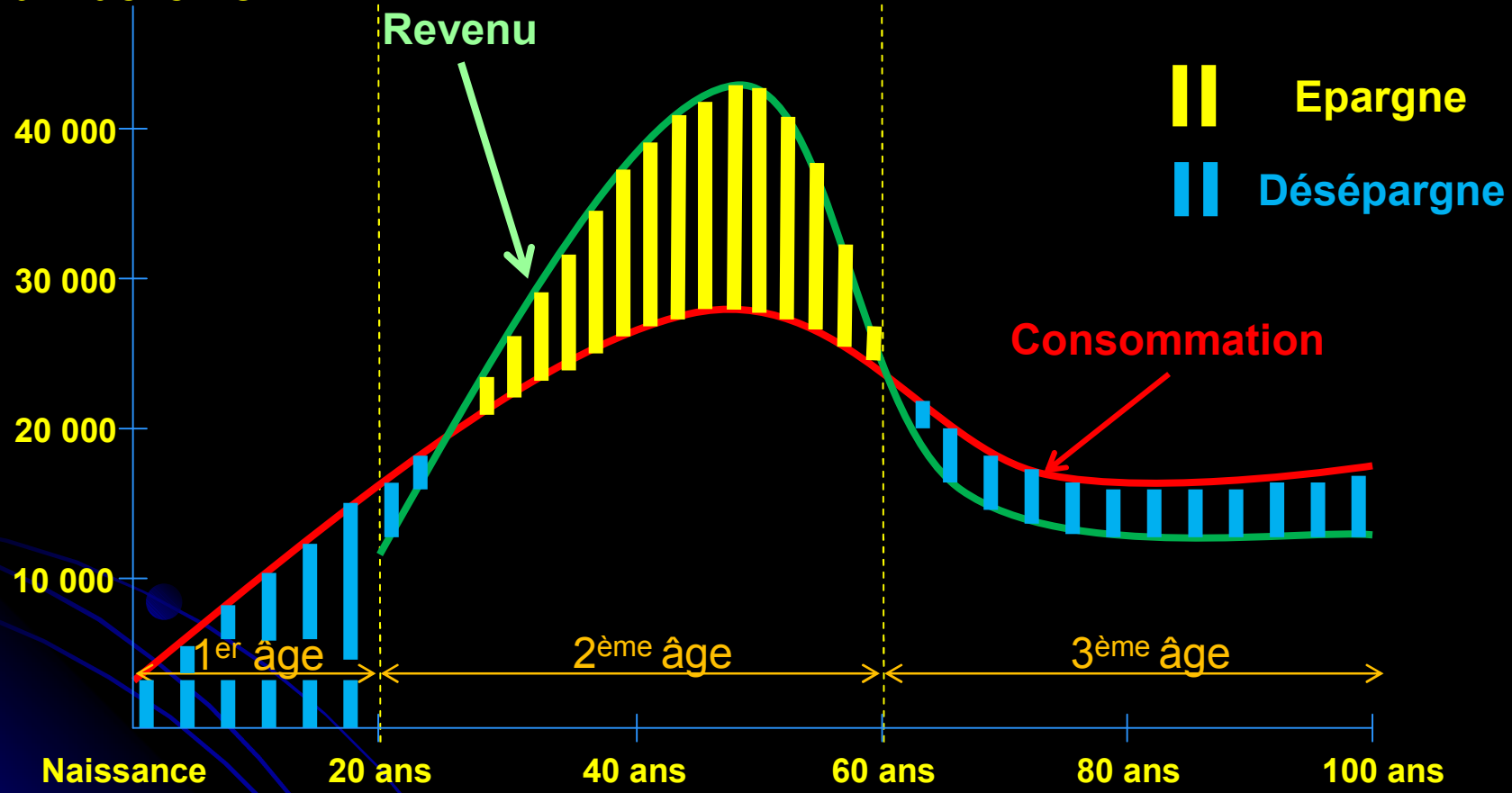
deux questions au cœur de l'économie

- L'économie :
 - Έκός : ce qui entoure
 - Νομος : l'organisation

L'organisation de l'intendance permettant de répondre aux besoins humains

- ⇒ Le cadre de la vie, le logement et son environnement (services, commerce, transports), les établissements
- ⇒ Les revenus directs ou indirects (transferts) nécessaires dans une économie marchande.

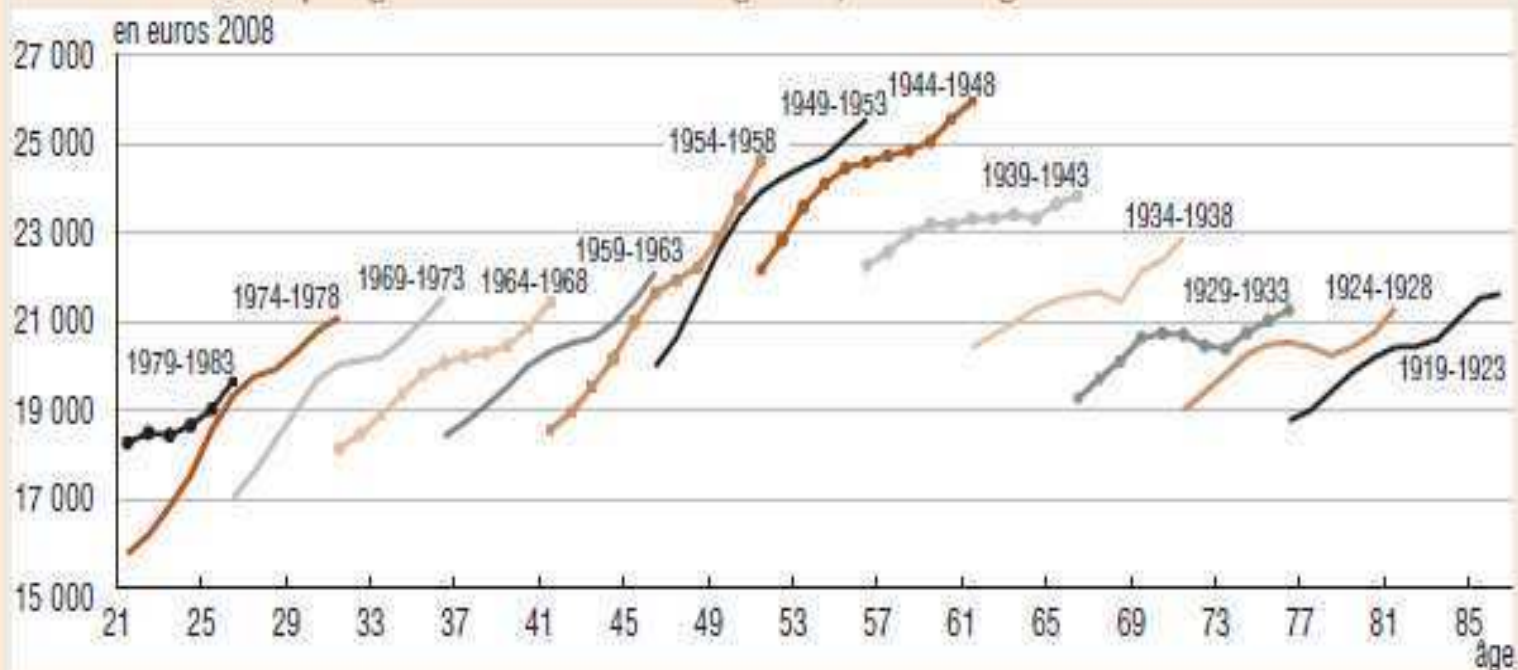
Montant annuel en €



Le cycle de vie

Evolution du niveau de vie selon l'âge

1. Niveau de vie par génération suivant l'âge moyen de la génération de 1996 à 2008



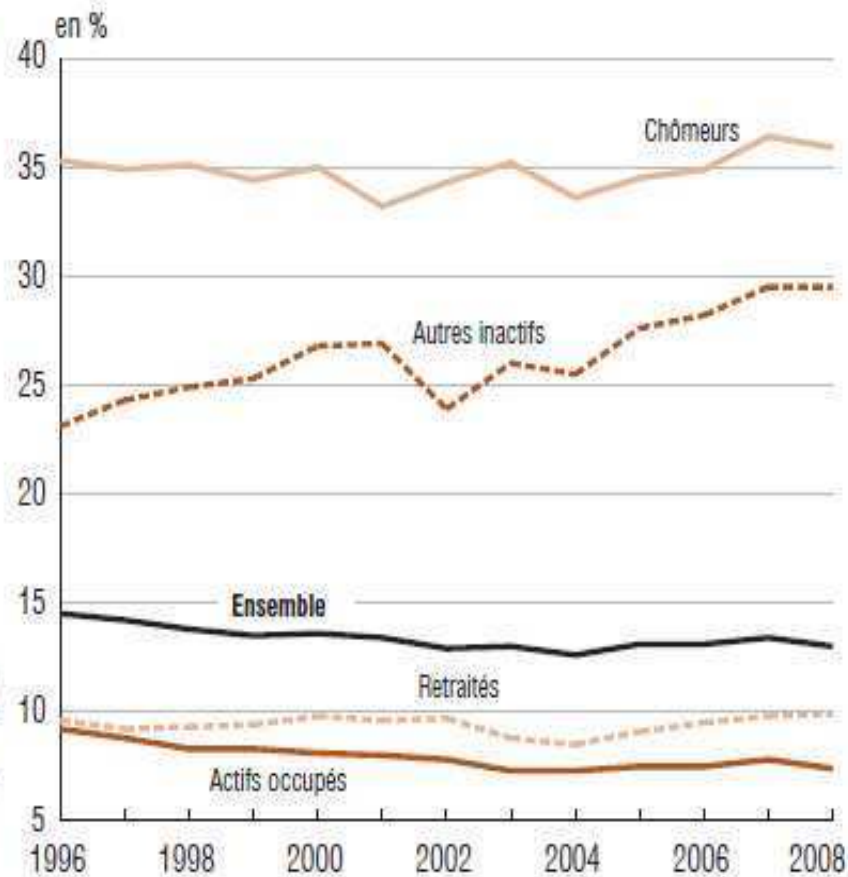
Champ : France métropolitaine, personnes vivant dans un ménage dont le revenu déclaré au fisc est positif ou nul et dont la personne de référence n'est pas étudiante.

Lecture : les personnes nées entre 1944 et 1948 disposent à 59 ans d'un niveau de vie moyen de 25 000 euros.

Sources : Insee ; DGI, enquêtes Revenus fiscaux et sociaux rétrospectives 1996 à 2004 - Insee ; DGFIP ; Cnaf ; Cnav ; CCMSA, enquêtes Revenus fiscaux et sociaux 2005 à 2008.

La pauvreté stabilisée

7. Taux de pauvreté suivant la situation sur le marché du travail



Champ : France métropolitaine, personnes vivant dans un ménage dont le revenu déclaré au fisc est positif ou nul et dont la personne de référence n'est pas étudiante.

Sources : Insee ; DGI, enquêtes Revenus fiscaux et sociaux rétrospectives 1996 à 2004 - Insee ; DGFIP ; Cnaf ; Cnav ; CCMSA, enquêtes Revenus fiscaux et sociaux 2005 à 2008.

Des situations contrastées

3. Répartition des personnes âgées dans les tranches de niveau de vie de l'ensemble de la population

en %

Tranche de niveau de vie	De 65 à 69 ans	De 70 à 74 ans	75 ans ou plus	Ensemble des personnes âgées
Inférieur à D1	4,8	5,3	8,5	6,8
D1 à D3	18,6	22,6	27,2	23,9
D3 à D5	23,2	24,5	21,5	22,7
D5 à D7	18,7	19,1	16,4	17,6
D7 à D9	21,8	17,2	16,5	18,0
Supérieur à D9	12,9	11,3	9,9	11,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine, personnes âgées de 65 ans ou plus vivant dans des ménages dont le revenu déclaré au fisc est positif ou nul et dont la personne de référence n'est pas étudiante.

Lecture : 4,8 % des personnes âgées de 65 à 69 ans ont un niveau de vie inférieur au 1^{er} décile de niveau de vie de l'ensemble de la population.

Sources : Insee ; DGFIP ; Cnaf ; Cnav ; CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2008.

Pauvreté sexe et âge

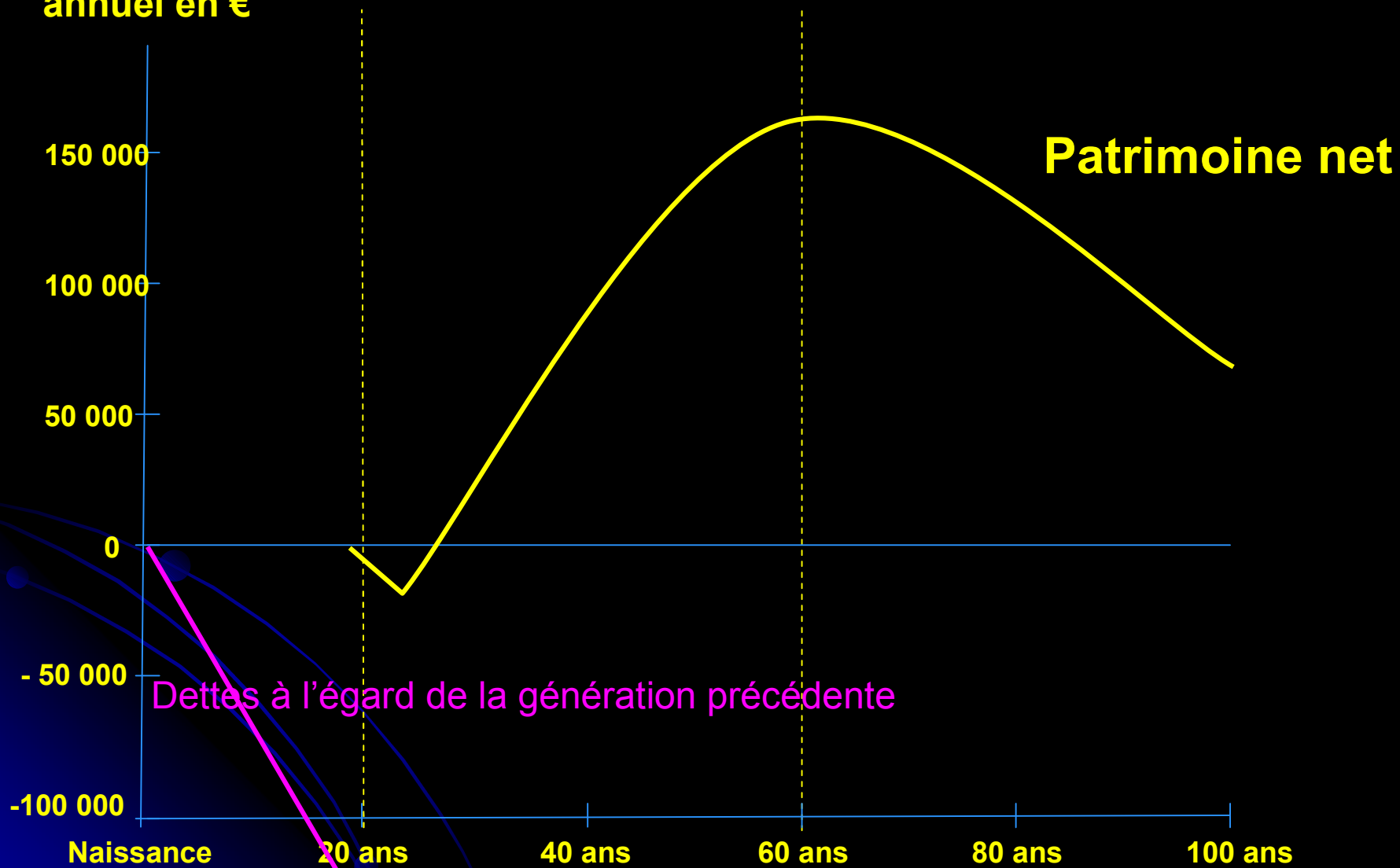
2. Pauvreté selon l'âge et le sexe

Âge	Femmes		Hommes	
	Personnes pauvres (milliers)	Taux de pauvreté (%)	Personnes pauvres (milliers)	Taux de pauvreté (%)
Moins de 18 ans	1 139	17,4	1 189	17,3
18 à 24 ans	527	21,8	443	18,4
25 à 34 ans	481	12,5	396	10,6
35 à 44 ans	558	12,8	415	9,8
45 à 54 ans	509	11,9	447	11,0
55 à 64 ans	377	9,7	341	9,3
65 à 74 ans	219	8,3	165	7,4
75 ans ou plus	464	15,1	166	8,8
Ensemble	4 274	13,8	3 562	12,2

Champ : France métropolitaine, personnes vivant dans un ménage dont le revenu déclaré est positif ou nul et dont la personne de référence n'est pas étudiante.

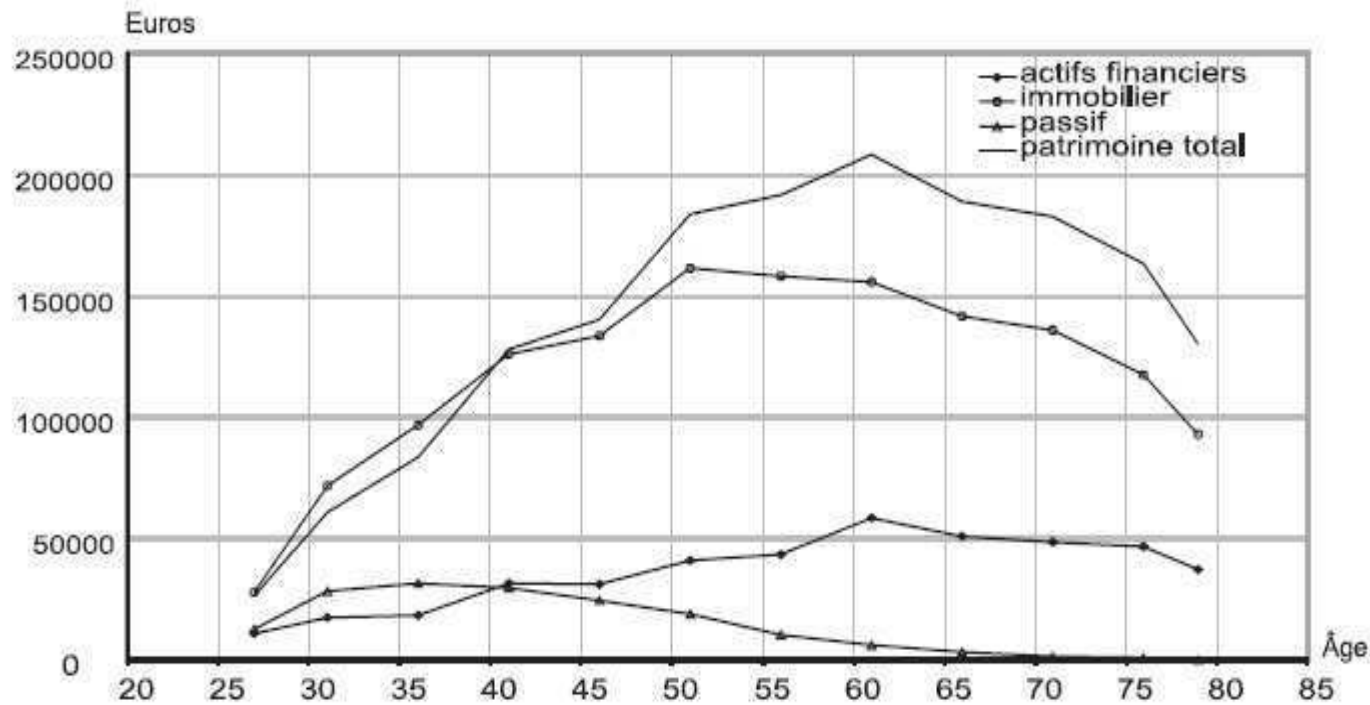
Note : la pauvreté est définie au seuil de 60 % de la médiane des niveaux de vie.
Sources : Insee ; DGFIP ; Cnaf ; Cnav ; CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2008.

Montant
annuel en €



Le patrimoine des français selon l'âge

Patrimoine financier, immobilier et passif par âge en 2004 (moyenne)

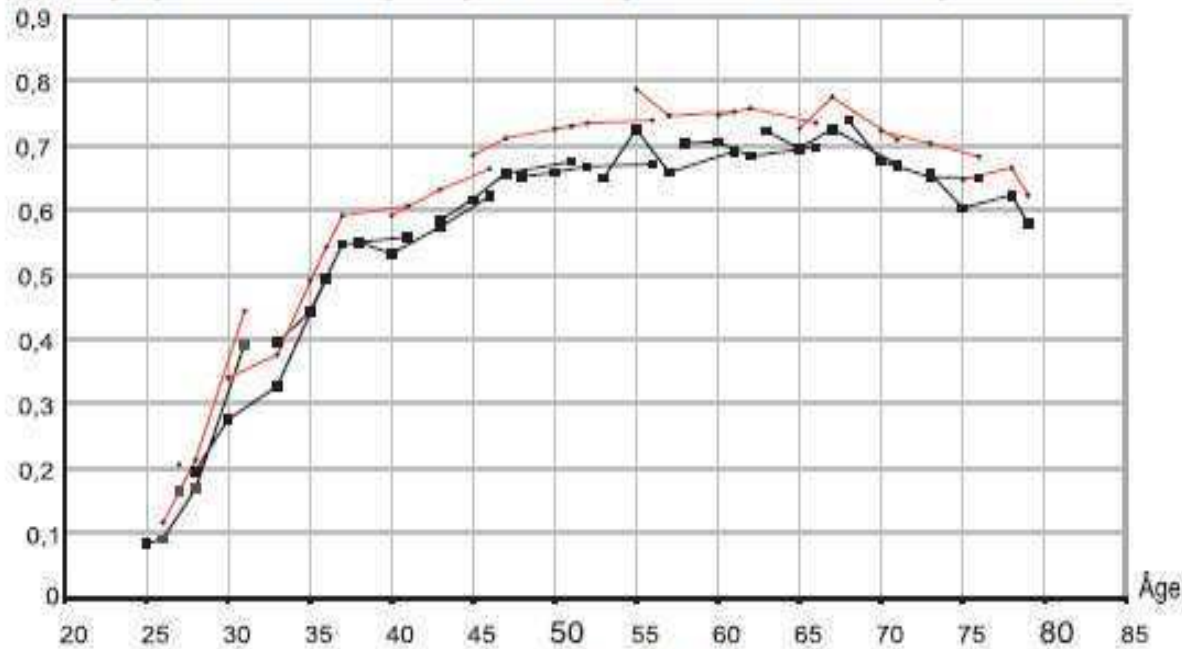


Source : enquête Patrimoine 2004.

Une forte majorité de propriétaires

Graphique 13

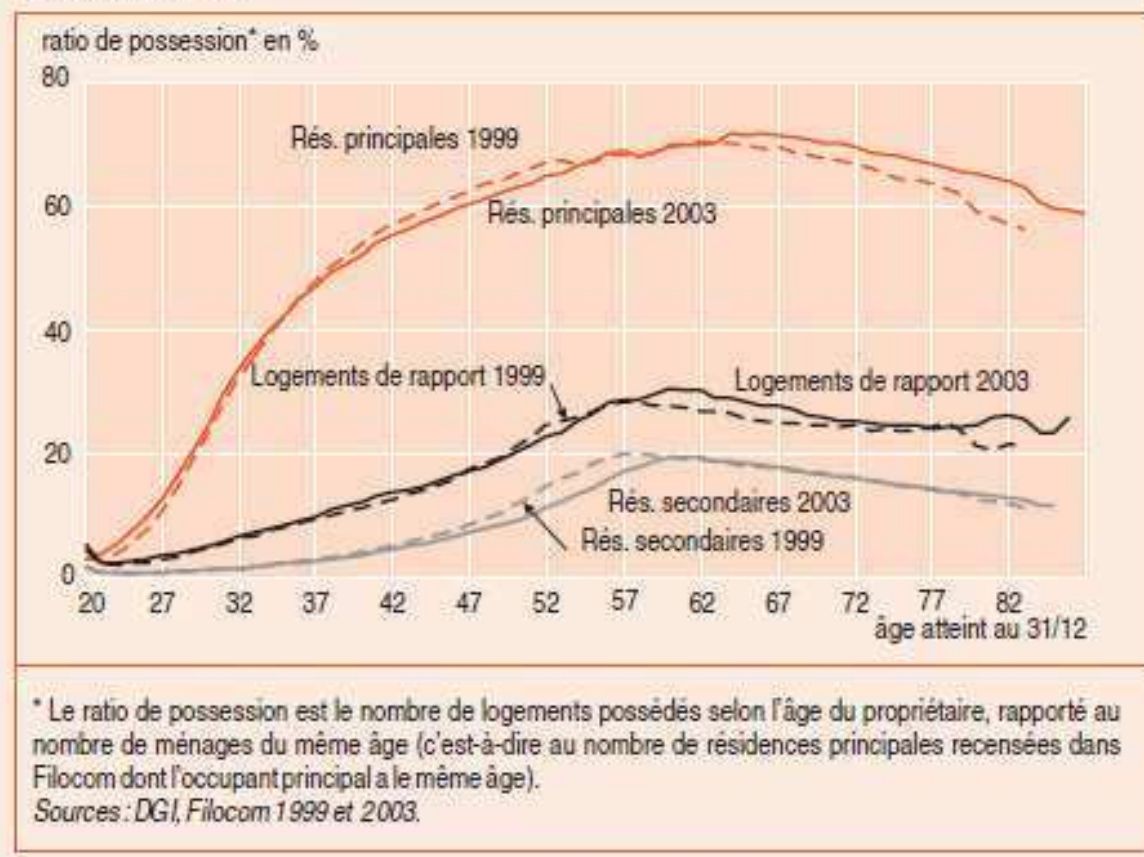
Taux de propriété (résidence principale et tout patrimoine immobilier) par cohorte



Sources : enquêtes Détenion 1996, Patrimoine 1998, Détenion 2000, Patrimoine 2004.

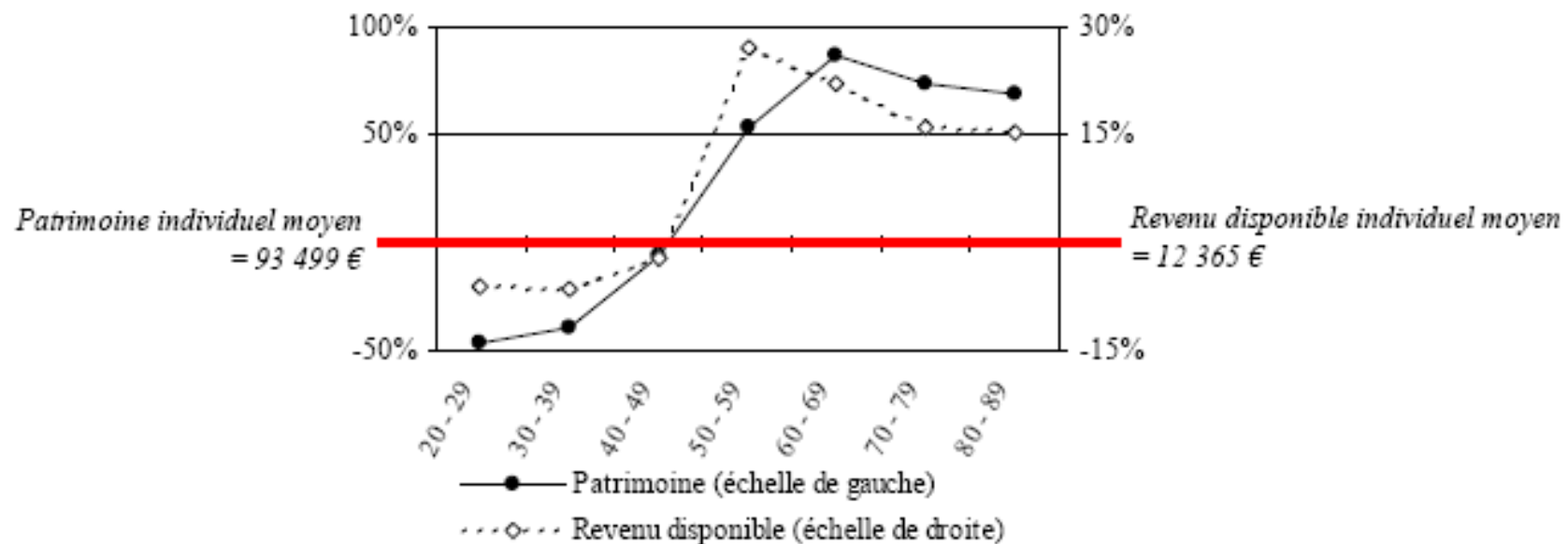
Patrimoine immobilier multi-usages

Figure 4 - Logements possédés selon l'âge du propriétaire en 1999 et 2003



Les différences entre les générations en 2004

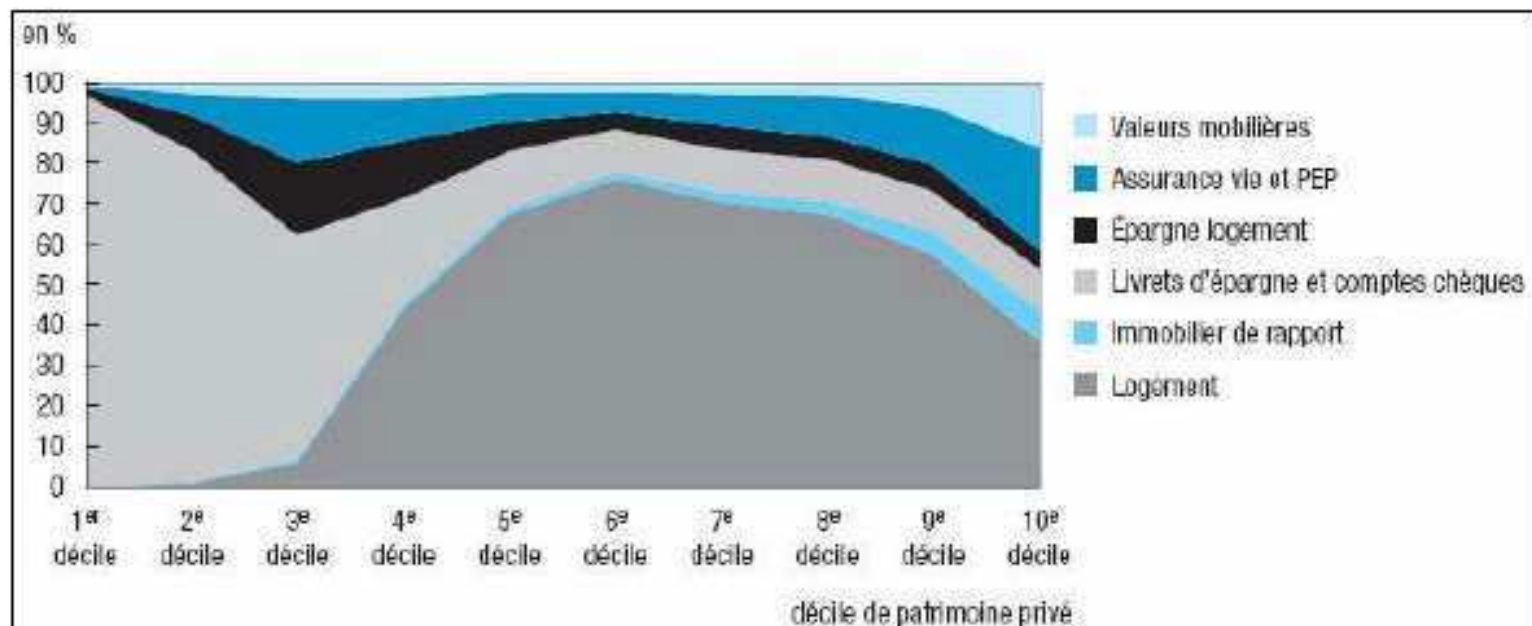
Figure 6 : Écart à la moyenne du patrimoine et du revenu disponible net de chaque classe d'âges - approche par niveau de vie individuel (valeurs annuelles)



Source : Données INSEE

Structure selon son importance en 2004

Graphique n° 17 : Structure du patrimoine privé des ménages par décile

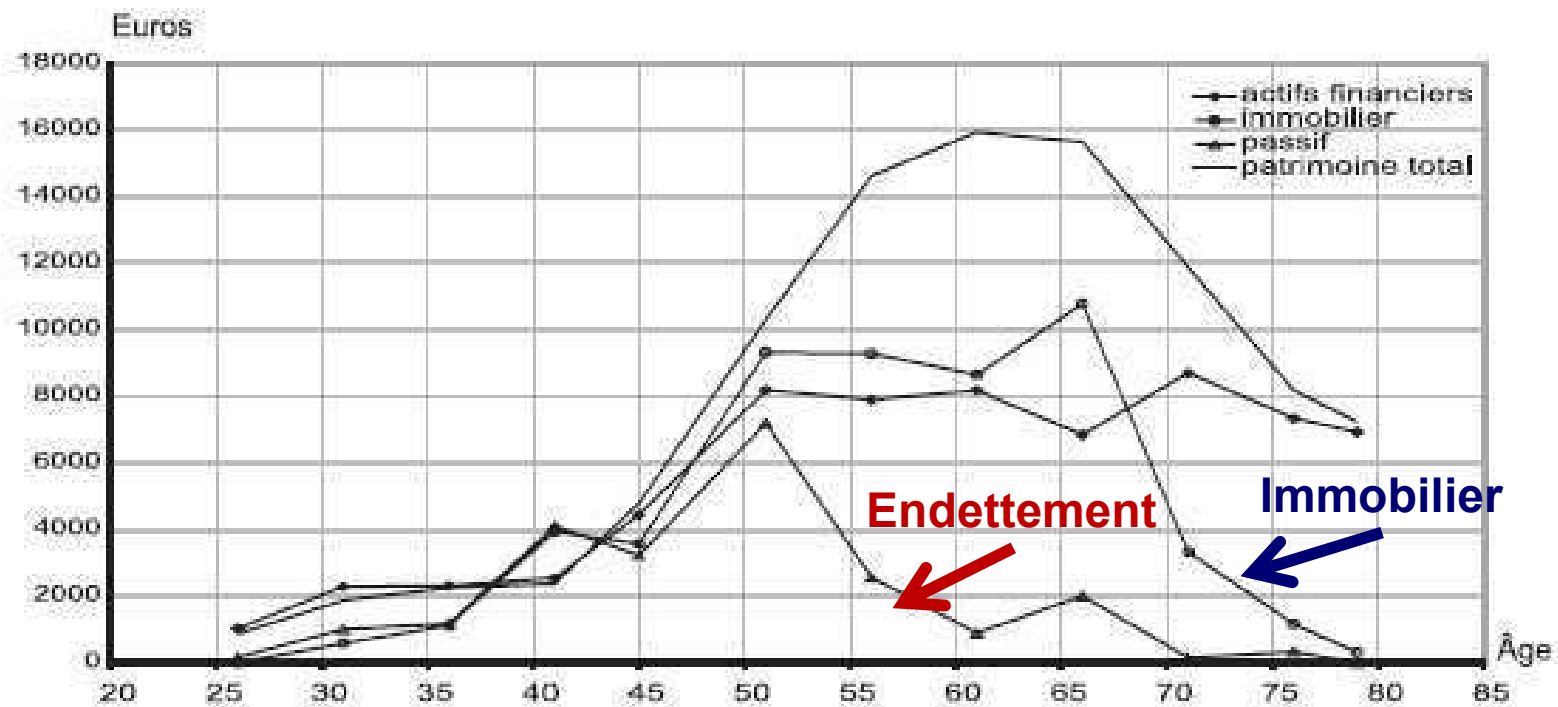


Lecture : les 10 % des ménages les plus riches en termes de patrimoine privé (10^e décile) ont un patrimoine privé composé pour 36,2 % de logement, 7,7 % d'immobilier de rapport, 10,1% de livrets d'épargne et comptes chèques, 4,3 % d'épargne logement, 25,4 % d'assurance-vie et 16,3% de valeurs mobilières.
Source : Insee, enquête Patrimoine 2004

Le patrimoine du quart le plus pauvre

Graphique 15b

Patrimoine financier, immobilier et passif par âge en 2004
(moyenne, ménages du premier quartile de la distribution)

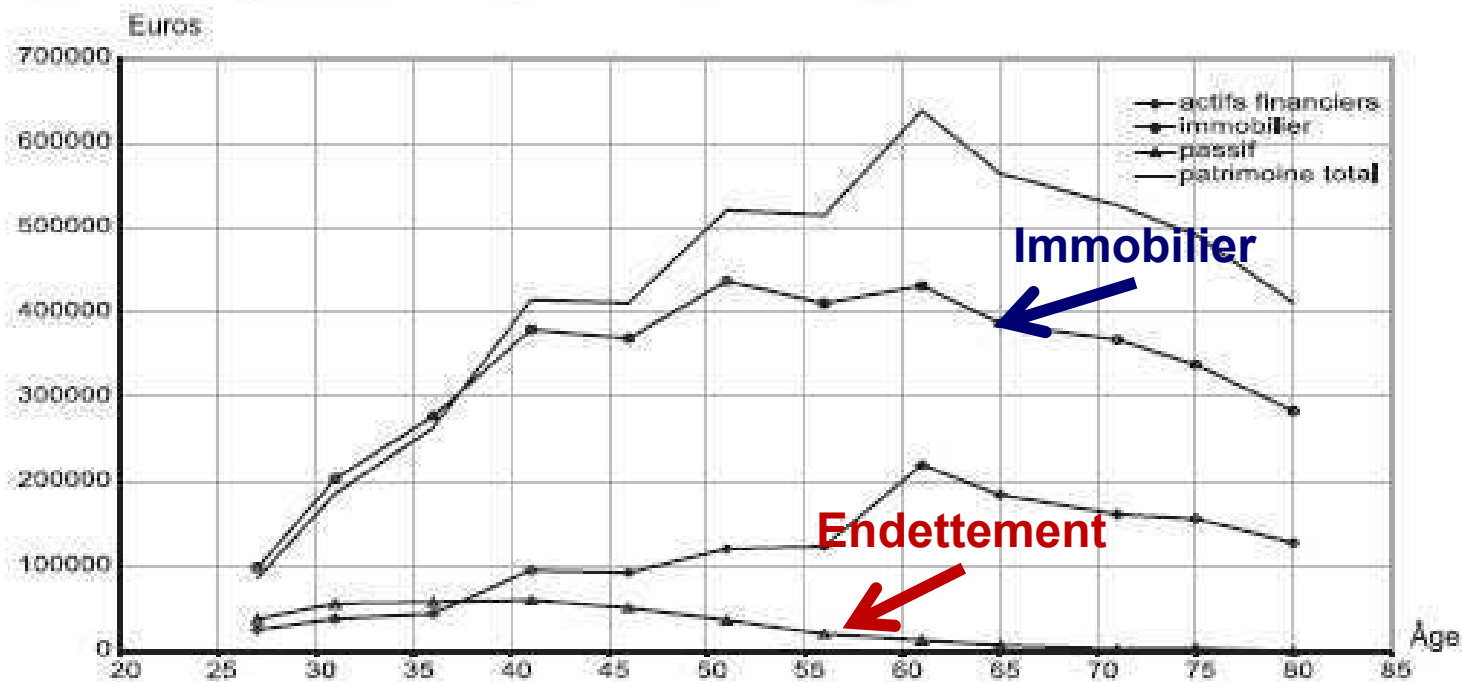


Source : enquête Patrimoine 2004.

Le patrimoine du quart le plus riche

Graphique 15e

Patrimoine financier, immobilier et passif par âge en 2004
(moyenne, ménages du dernier quartile de la distribution)

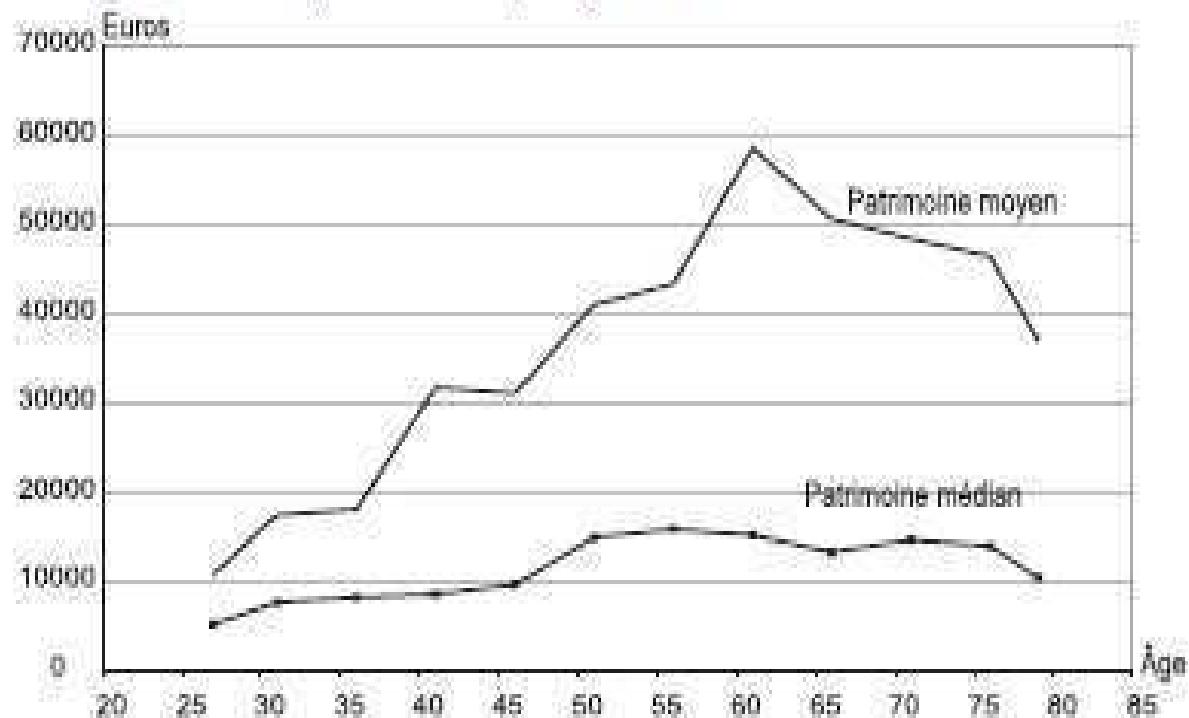


Source : enquête Patrimoine 2004.

Attention aux moyennes !

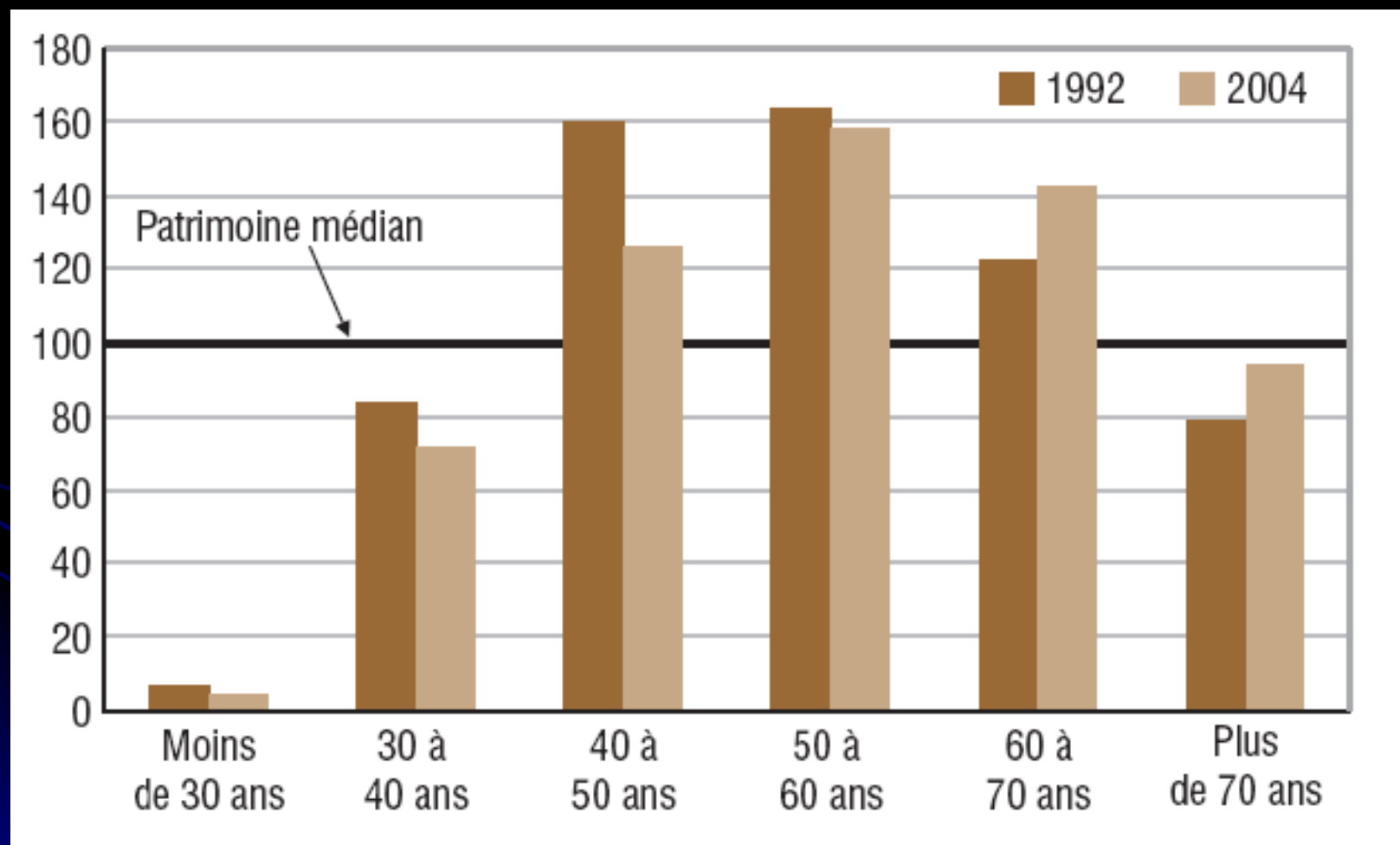
Graphique 12

Patrimoine financier moyen et médian par âge en 2004



Sources : enquête Patrimoine 2004.

La tendance est défavorable aux jeunes



Source : Les revenus et le patrimoine, Insee, 2006

Le patrimoine en 2010

2 Montants de patrimoine net en 2010

en euros

	Patrimoine net global			
	Moyen	Médian	D9	D1
Âge de la personne de référence du ménage				
Moins de 30 ans	32 700	7 200	91 500	300
De 30 à 39 ans	127 100	48 600	312 700	800
De 40 à 49 ans	243 700	132 500	510 700	1 300
De 50 à 59 ans	303 500	203 700	648 500	2 000
De 60 à 69 ans	345 500	211 500	693 300	3 300
70 ans et plus	259 800	148 600	524 600	3 800
CS de la personne de référence du ménage				
Agriculteur	725 500	539 200	1 420 000	170 400
Artisan, commerçant, industriel	550 800	266 800	959 500	9 700
Profession libérale	761 400	482 600	1 640 000	23 600
Cadre	337 400	214 500	660 800	10 000
Profession intermédiaire	168 300	111 000	408 100	3 200
Employé	96 000	21 700	267 700	300
Ouvrier qualifié	99 700	28 800	276 500	600
Ouvrier non qualifié	53 500	5 500	174 800	100
Retraité ancien agriculteur	259 400	152 900	559 000	5 500
Retraité ancien indépendant	539 700	282 300	1 020 000	8 000
Retraité ancien salarié	249 800	166 500	534 500	3 200
Autre inactif	70 800	6 000	225 800	500
Type de ménage				
Personne seule	147 400	42 900	339 300	1 300
Famille monoparentale	105 400	11 200	294 500	200
Couple sans enfants	328 200	205 100	684 100	4 000
Couple avec enfants	267 000	155 700	562 100	2 600
Autre cas	339 600	108 100	463 000	2 400
Ensemble	229 300	113 500	501 600	1 600

Lecture : début 2010, les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans détiennent en moyenne 32 700 euros de patrimoine net. Il s'agit du patrimoine brut, dont on a déduit les éventuels emprunts privés et/ou professionnels encore en cours.
 Champ : ménages ordinaires résidant en France, y compris dans les DOM.
 Source : Insee, enquête Patrimoine 2009-2010.

Source : Chaput H, Luu Kim K-H., Salembier L., Solard J.;
Insee-Première n°1380
 Novembre 2011



Investissez dans l'immobilier de rendement en choisissant l'EHPAD*

* Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées et Dépendantes



- Générer des revenus complémentaires
- Se constituer un patrimoine de qualité
- Préparer sa retraite en toute sécurité
- Des revenus réguliers, indexés et garantis par bail commercial
- Une gestion totale du bien
- De nombreuses incitations fiscales
- La récupération de la TVA (19,6%) sur le prix du bien
- Des rentabilités élevées



-2-

Habitat et retraite sous l'angle gérontologique

Argument général

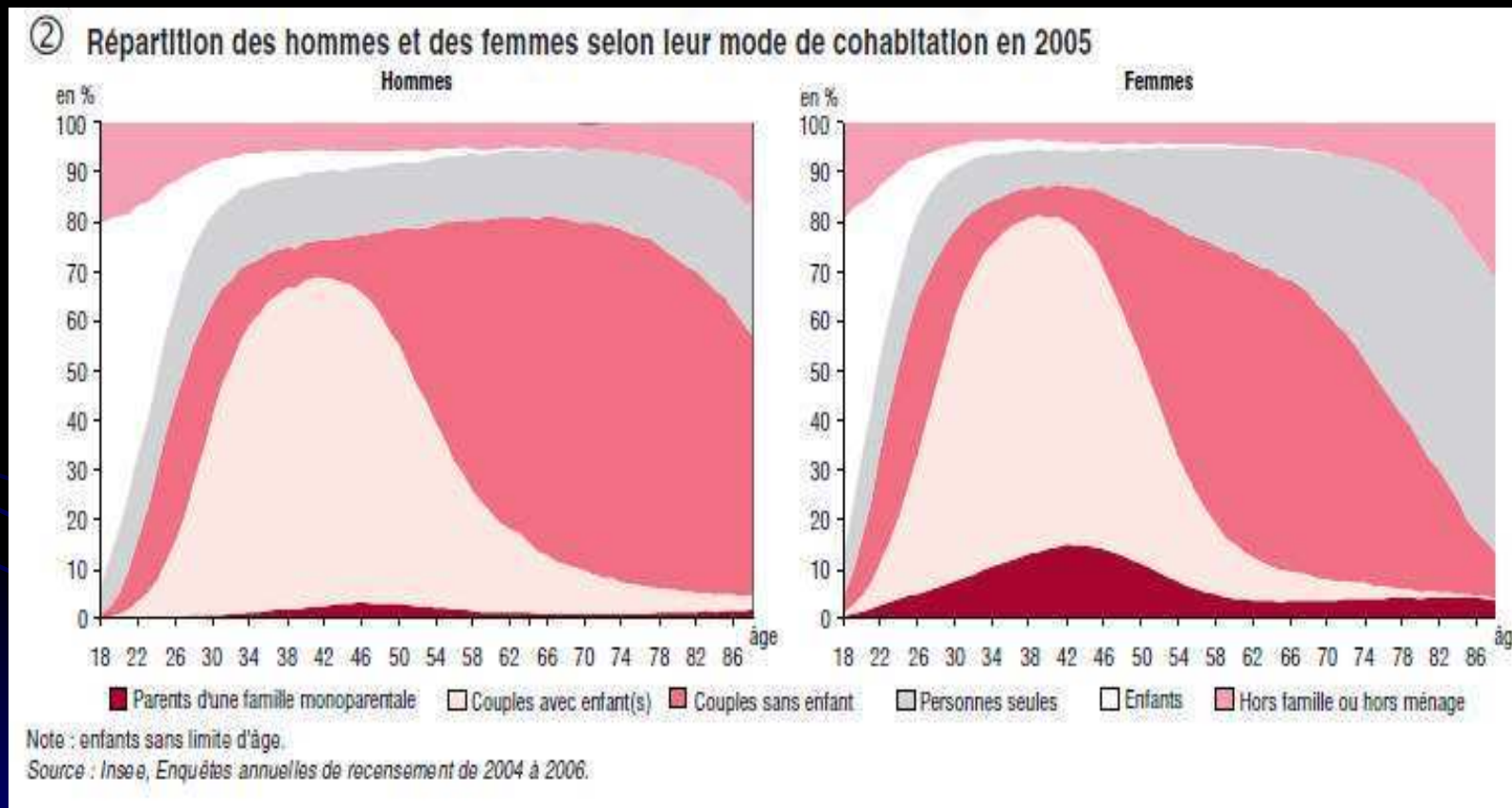
- La question de l'adaptation du logement et de l'isolement
- La question de l'adaptation des transferts sociaux
- Le logement, une source de revenu, un mode de financement de la dépendance ?

Le logement des personnes de 65 ans et plus en 1988 et 2002

	1988*				2002			
	Tous âges	De 65 à 74 ans	75 ans ou plus	Ensemble des 65 ans ou plus	Tous âges	De 65 à 74 ans	75 ans ou plus	Ensemble des 65 ans ou plus
en %								
Dimensions								
Nombre de pièces	3,9	3,9	3,4	3,6	4,0	4,2	3,9	4,0
Surface moyenne en m ²	84,8	83,9	71,6	77,9	89,6	94,1	84,8	89,6
Statut								
Propriétaires non accédants	27,4	58,3	52,7	55,6	35,0	70,2	66,5	68,4
Propriétaires accédants	26,1	6,9	1,2	4,2	21,0	4,0	0,4	2,3
Locataires du parc social	17,0	13,1	13,8	13,4	17,3	12,6	13,2	12,9
Locataires du parc privé	20,2	13,4	17,2	15,2	20,7	9,4	12,6	10,9
Logés gratuitement	7,3	7,3	14,3	10,6	4,2	3,2	6,8	4,9
Autres	2,0	1,0	0,8	0,9	1,9	0,6	ns	0,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : INSEE, Les personnes âgées, édition 2005

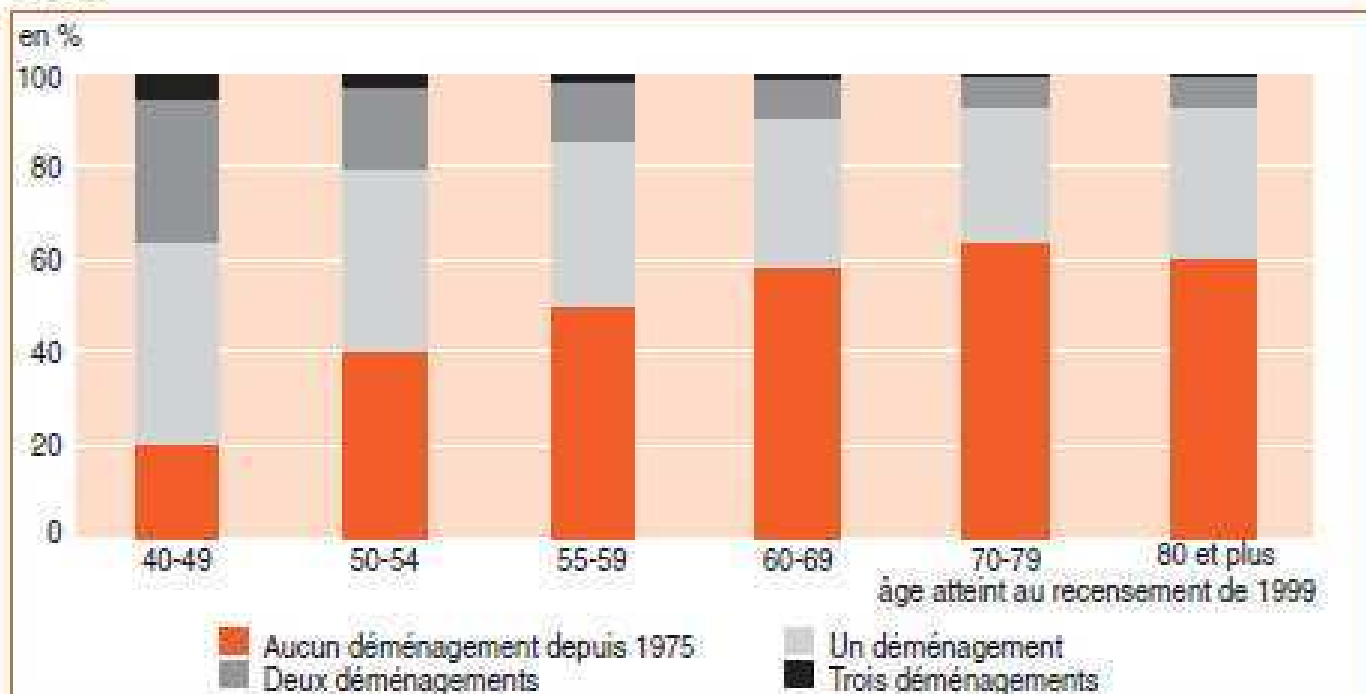
Le mode de cohabitation



Source : Fabienne Daguet, *Insee-première*, n°1153, juillet 2007

La mobilité résidentielle

Figure 2 - Nombre de déménagements¹ selon l'âge entre 1975 et 1999



1. Dans l'échantillon démographique permanent (EDP), seuls les changements de résidence entre deux recensements peuvent être repérés. De ce fait, la mobilité est sous-estimée car plusieurs déménagements peuvent être intervenus entre deux recensements successifs.

Champ : population des ménages (hors collectivités)

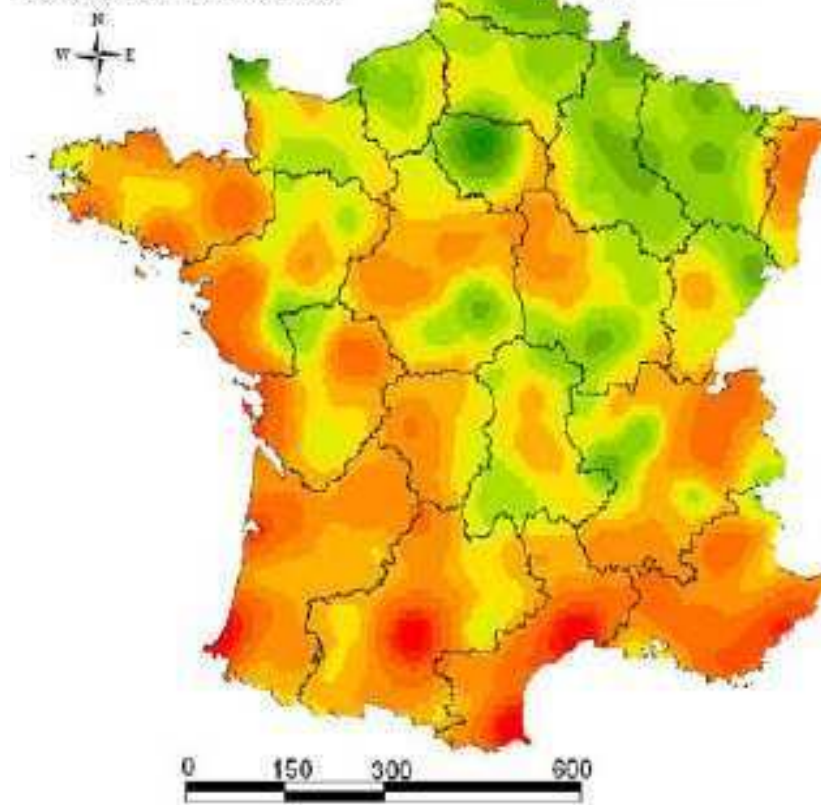
Source : Insee, échantillon démographique permanent (EDP)

Avec aussi
un hélio-
et un
thalasso-
tropisme

France 1990 - 1999

Source INSEE recensement

migrations
apparentes



Solde migratoire annuel moyen
pour mille habitants en 1990



moyenne +1,42 pour mille
écart-type 4,68 pour mille

Méthode : lissage gaussien
sur une base communale

Solde naturel, rayon de recherche
15 kilomètres
Population 1990, rayon de recherche
30 kilomètres.

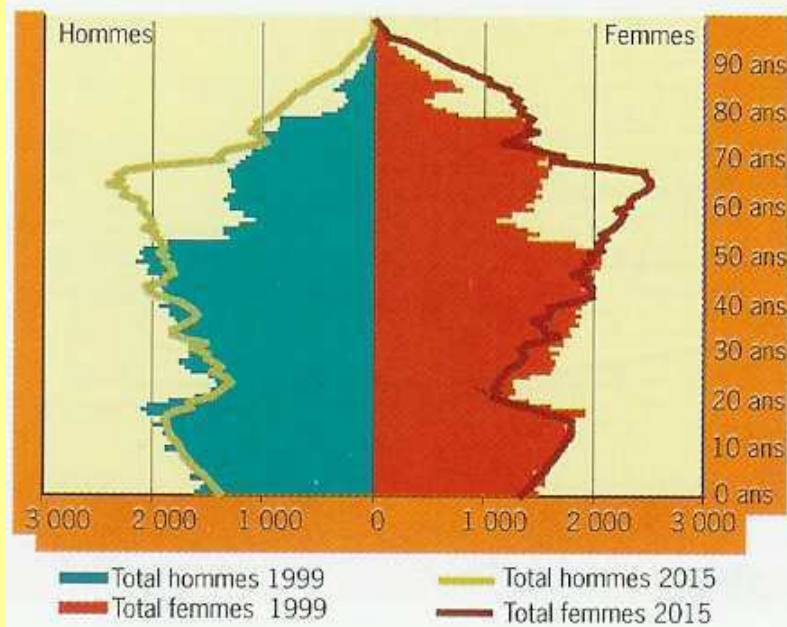


Conception et réalisation cartographique : Jean Marc Zaninotti

Zone d'emploi de Saint-Nazaire

Pyramide des âges des populations totales en 1999 et 2015

Zone d'emploi de Saint-Nazaire



- 295 000 hb en 2015
- (+ 26 000 personnes, surtout des migrations résidentielles).
- Fort vieillissement

Des marchés en recomposition

A l'opposition dichotomique entre domicile et établissement se substitue un continuum de réponses innovantes plus ou moins hybrides.

- **L'habitat groupé** (Béguinages (27 en Flandres), maisons Abbeyfield, Babayagas, projet OLGA à Nuremberg) ; liberté d'association, culture autogestionnaire.
- **La domotique**, l'adaptation du logement (sécurité du logement, outil de communication, labellisation)

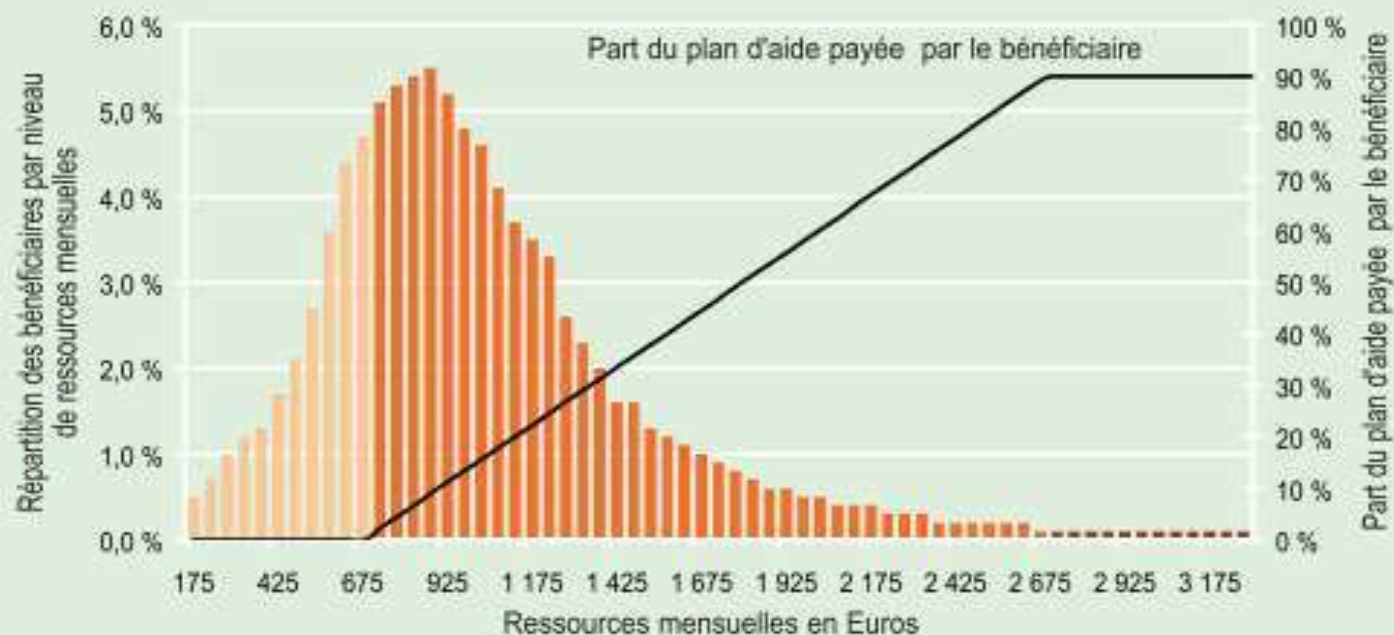
Des responsabilités publiques nouvelles

La dynamique des demandes, la mobilité, les inégalités impliquent des adaptations des dispositifs d'aide à l'autonomie.

- **L'aménagement des services d'environnement** (Urbanisme, transport, effets des migrations, adaptation des logements sociaux).
- **Le souci du "libre choix" pour "vieillir chez soi"**, adaptation des aides au logement, à l'accompagnement des incapacités, intégration meilleure des établissements, innovations financières.

Un ticket modérateur croissant

Ressources mensuelles et part du montant du plan d'aide restant à la charge des bénéficiaires de l'APA à domicile (ticket modérateur)



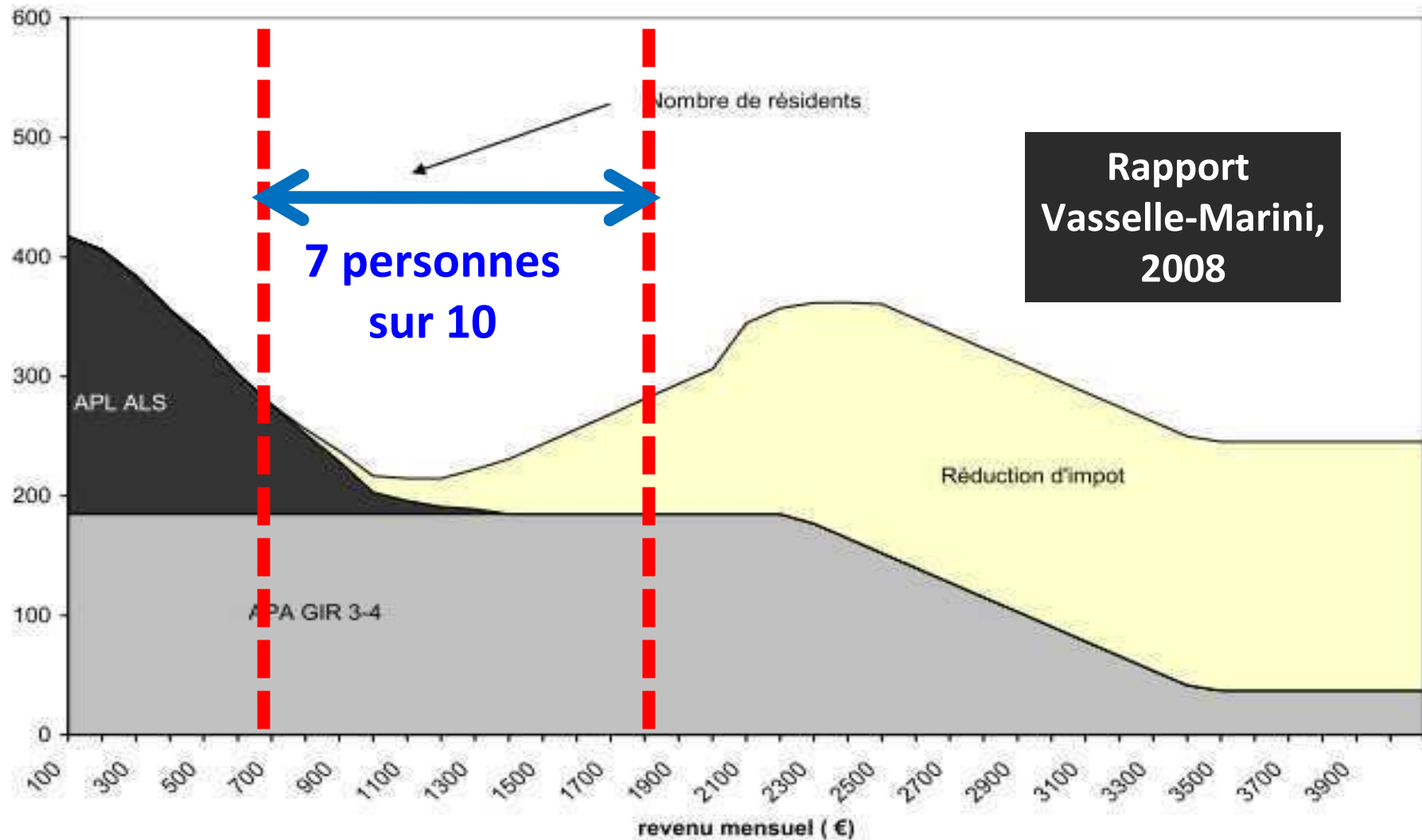
Calcul du ticket modérateur : $TM=0$ $TM=APA*(R-0,67*S)*0,9/(2S)$ $TM=0,9*APA$

TM = ticket modérateur/participation du bénéficiaire
 S = montant de la Majoration pour Tierce Personne
 R = ressources mensuelles du bénéficiaire
 APA = montant du plan d'aide proposé

Source : Clothilde Debout, E et R
 n°730 (juin. 2010)

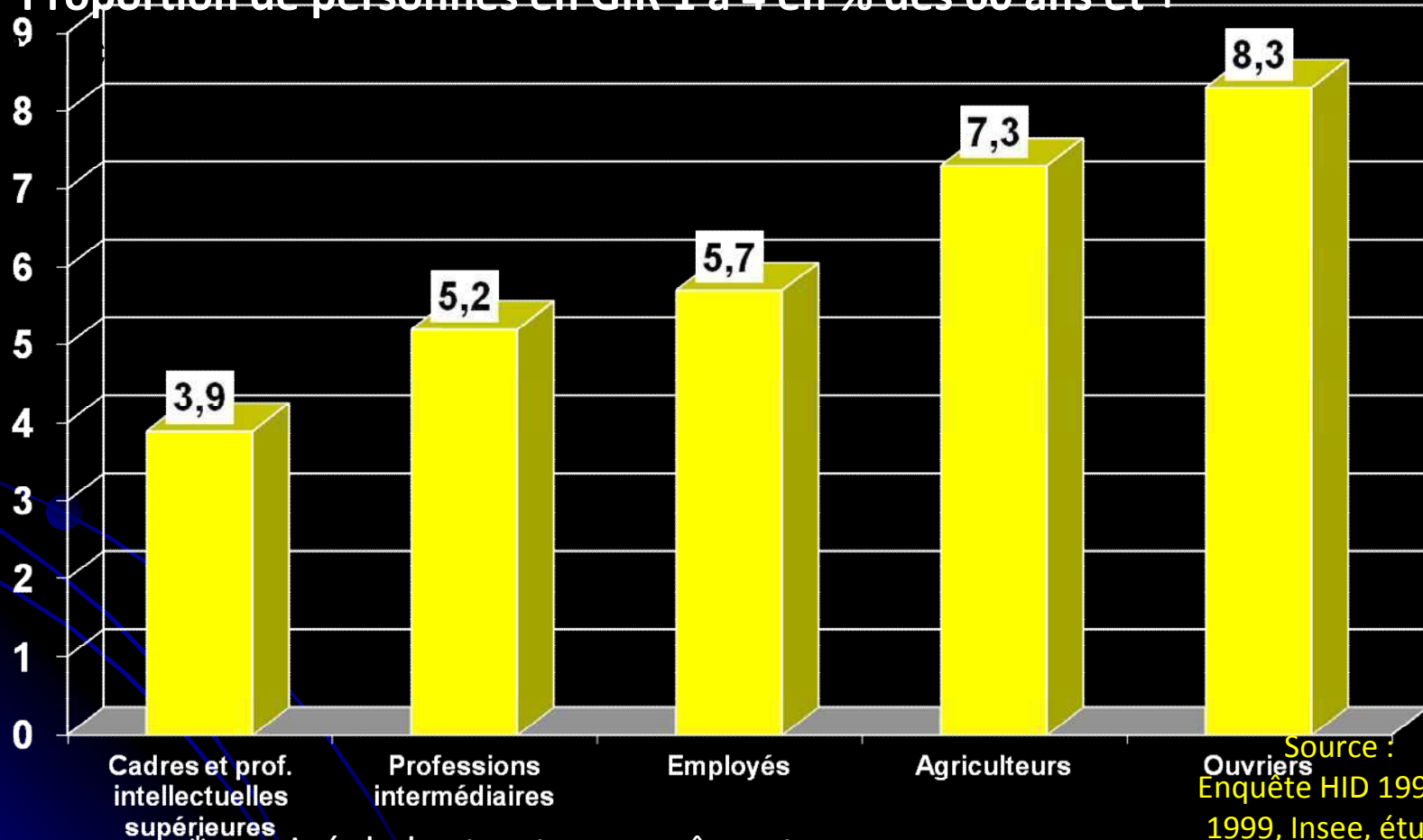
Des aides actuelles mal ciblées pour les personnes en établissement

Les aides actuelles en fonction du revenu



Comme le risque d'être en Gir 1 à 4 est variable selon la CSP

Proportion de personnes en GIR 1 à 4 en % des 60 ans et +



Cadres et prof.
intellectuelles
supérieures

Professions
intermédiaires

Employés

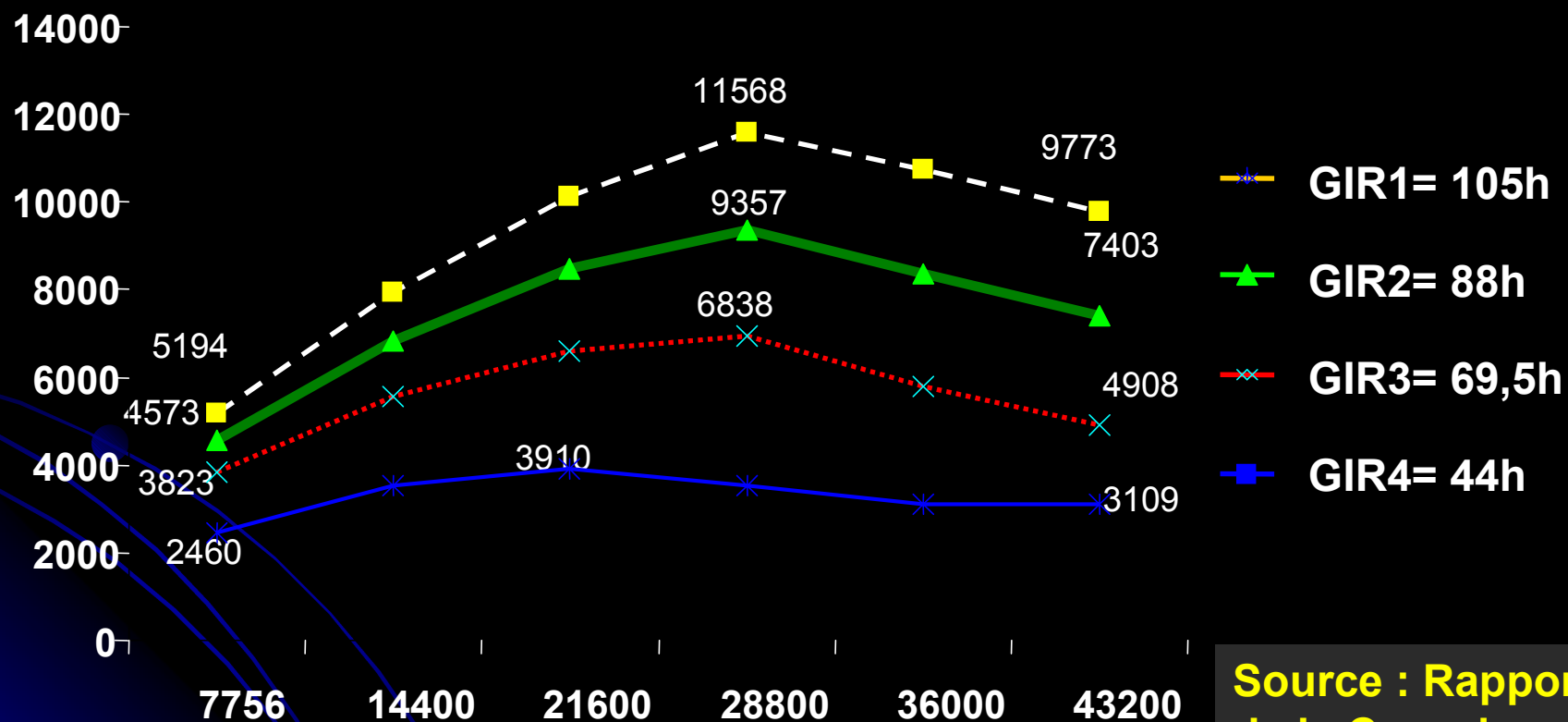
Agriculteurs

Ouvriers

* corrigé de la structure par âge et par sexe

Source :
Enquête HID 1998 et
1999, Insee, études
et résultats n°22
p.144

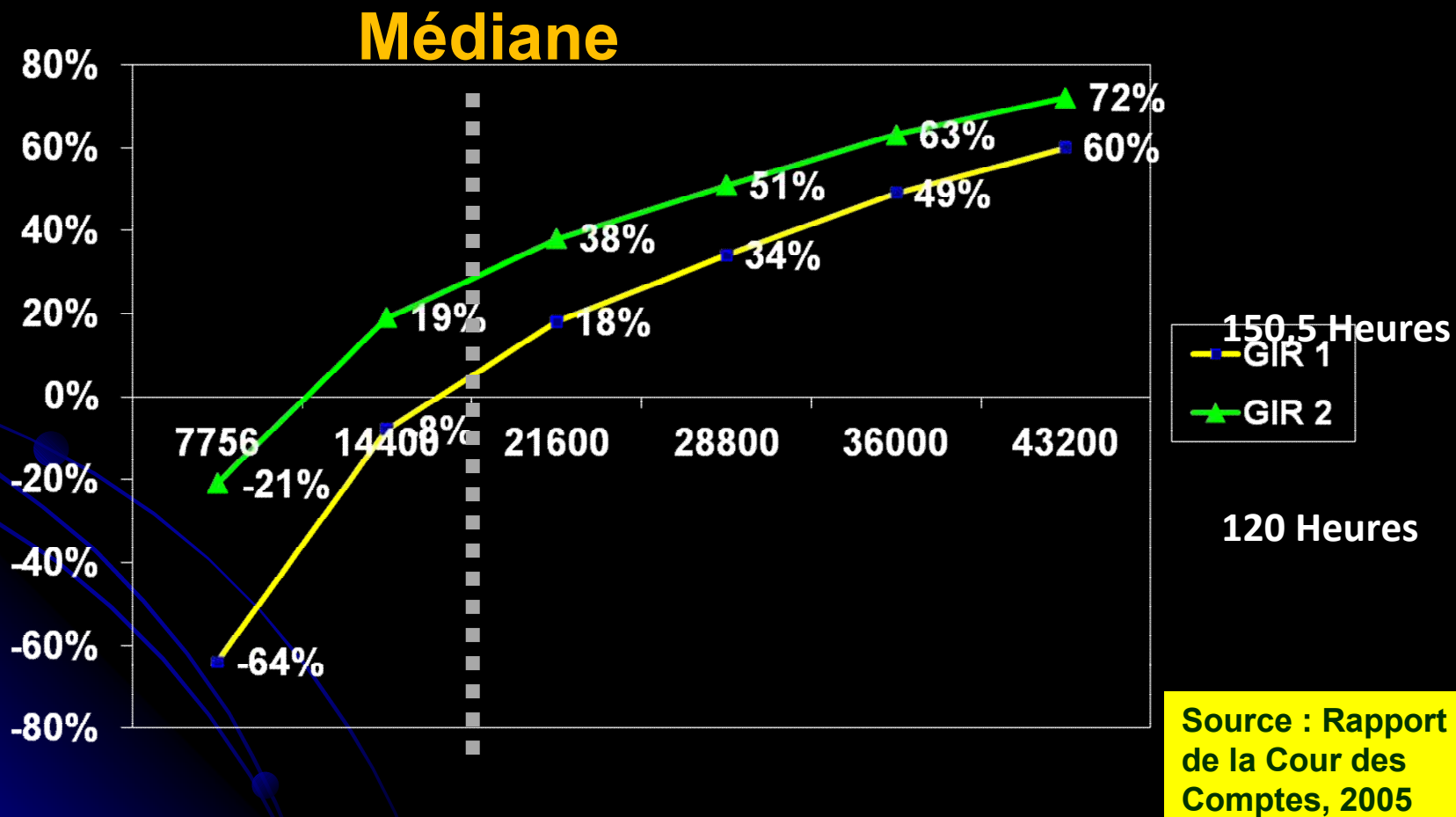
La persistance d'un « reste à charge » croissant avec le GIR à domicile



Source : Rapport de la Cour des Comptes, 2005

Tarif horaire 50% prestataire 50% gré à gré = 12,57€

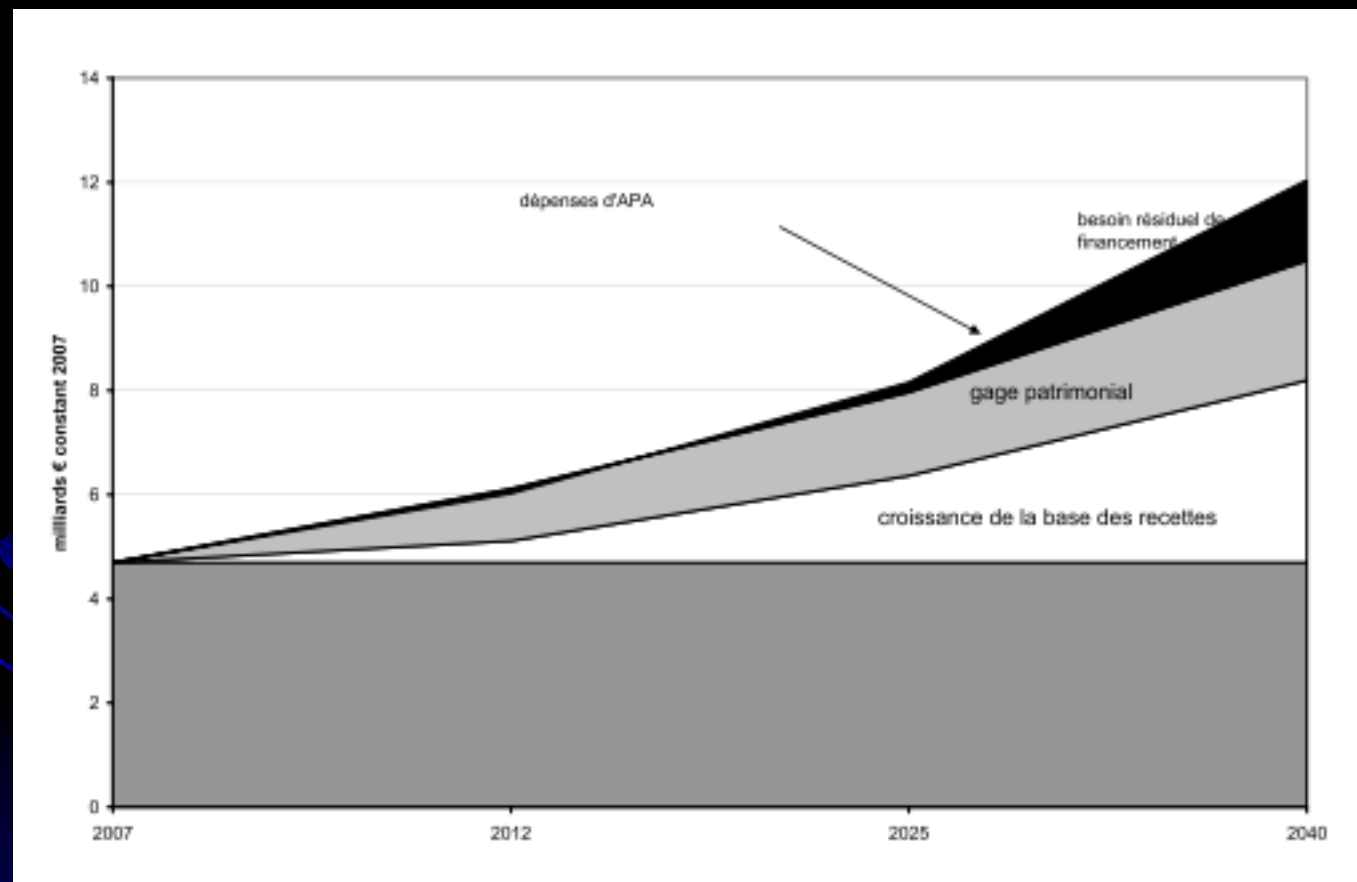
Un «reste à vivre» faible pour une majorité de personnes à domicile



La prise en compte du patrimoine comme ressource

- Le projet du sénat
Une Apa modulée selon le niveau du patrimoine
- Le logement, source de revenu ? Voir
Retraite et société n°62
- Le crédit hypothécaire inverse

Un moyen de financement de la dépendance ?



Les successions

Tableau n° 7 : Évolution de l'actif net de succession moyen et médian depuis 1984

	1984	1994	2000	2006
Nombre de décès dans l'année	542 490	519 965	530 864	520 300
Nombre de successions déclarées	263 000	311 000	347 000	338 000
Actif net de succession moyen pour les successions déclarées (€ 2006)	92 259 €	104 966 €	111 718 €	174 597 €
dont défunts hommes	90 786 €	106 991 €	113 928 €	170 692 €
dont défunts femmes	94 101 €	103 124 €	109 380 €	180 494 €
Actif net de succession médian pour les successions déclarées (€ 2006)	53 772 €	61 506 €	61 843 €	116 045 €
Âge moyen au décès (pour les successions déclarées)	73 ans	76 ans	77 ans	77 ans

Source : direction générale des impôts, enquêtes mutations à titre gratuit 1984, 1994, 2001 et 2006.

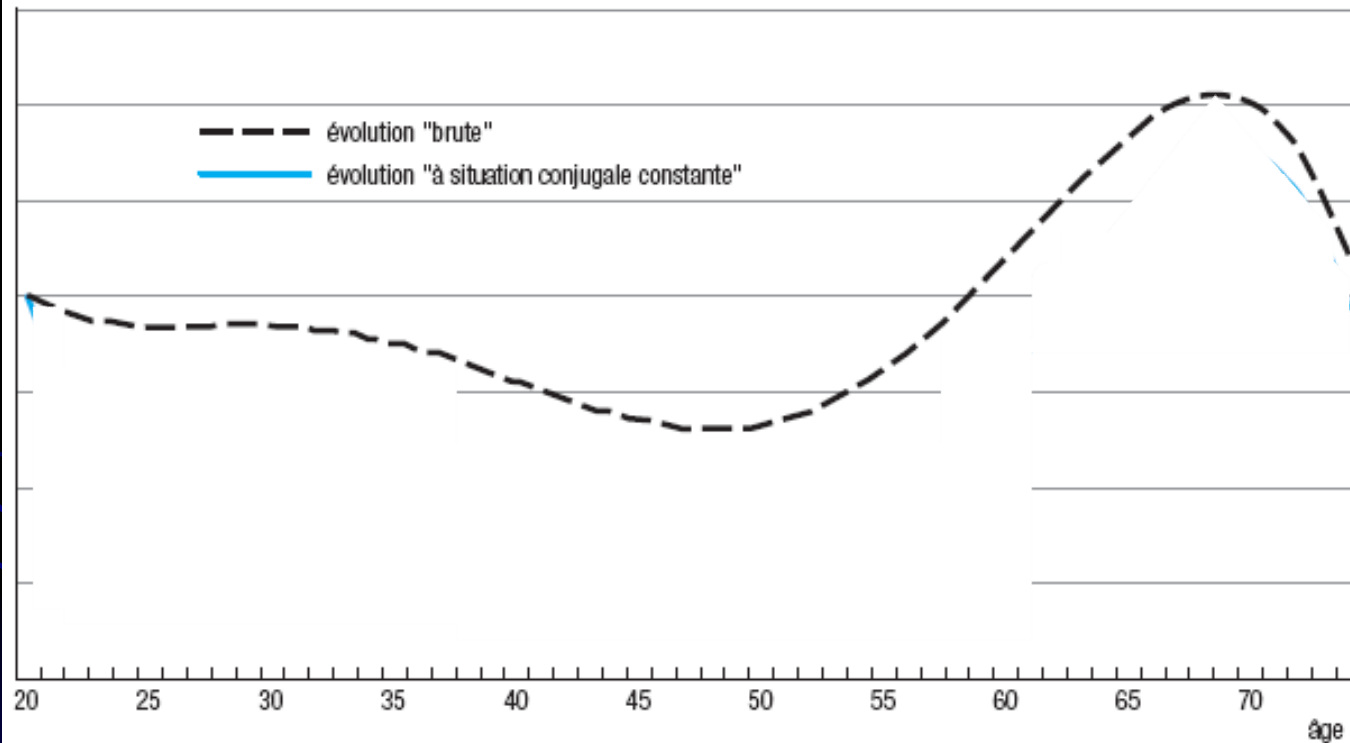
266 000 €

296 000 €

Source : Noguès H.
Cleurppa, 2008

Le sentiment de bien-être

6. Évolution du sentiment de bien-être au cours de la vie « à situation conjugale constante »



Lecture : si les individus restaient célibataires tout au long de leur vie (courbe en trait plein), leur bien-être baisserait plus vite entre 20 et 45 ans que ce qui est observé (courbe en pointillés).

Champ : France métropolitaine.

Source : Eurobaromètres 1975-2000.

France portrait social, Insee, 2008

Merci de votre attention