

Cahiers du LIPSOR
LIPSOR Working Paper

VIEILLISSEMENTS ET LOGEMENT

Enjeux et nouvelles tendances à l'horizon 2030

Marc Mousli

Préface de Christian Baffy

- Série Recherche n°8 -



Le Cercle des Entrepreneurs du Futur





Le Cercle des Entrepreneurs du Futur

Cahiers du LIPSOR

Collection dirigée par
Michel Godet et Yvon Pesqueux

Comité de rédaction

Nathalie Bassaler, Philippe Durance,
Isabelle Menant, Régine Monti, Saphia Richou

Comité scientifique

Frank Bournois (Paris2), Pierre Chapuy (CNAM), Patrick Cohendet (Strasbourg-L.Pasteur), Jean-Alain Héraud (Strasbourg-L.Pasteur), Patrick Joffre (IAE de Caen), Hugues de Jouvenel (Futuribles International), Raymond Leban (Cnam), Jacques Lesourne (Futuribles International), Alain Charles Martinet (Lyon III), Marc Mousli (LIPSOR), Jean-Pierre Nioche (HEC), Assaad-Emile Saab (EDF), Jacques Thépot (Strasbourg-L.Pasteur), Maurice Thevenet (CNAM), Jean-Claude Topin (Ministère des Affaires étrangères), Jacques Rojot (Paris I), Sylvain Wickham (ISMEA)

Note aux auteurs

Les cahiers du LIPSOR publient les résultats d'études et de recherches académiques, en français et en anglais, en prospective, en stratégie et en organisation. Les auteurs doivent adresser trois exemplaires de leur texte (40 à 80 pages) au Lipsor. Ils seront soumis à deux membres du comité scientifique, qui le transmettront le cas échéant à un rapporteur extérieur. Les auteurs seront avisés par écrit de l'acceptation, éventuellement sous réserve de modification, ou du refus de publication.

*Les Cahiers expriment l'opinion de leurs auteurs
et ne reflètent pas nécessairement celle du Lipsor.
Gerpa - 2007*

Laboratoire d'Investigation en Prospective, Stratégie et Organisation
CNAM - 2 rue Conté - 75003 Paris
Tél. : (33) 01 40 27 25 30 Fax : 01 40 27 27 43
Secrétariat : sec.prospective@cnam.fr
Internet : www.lapro prospective.fr

VIEILLISSEMENTS & LOGEMENT

Enjeux et nouvelles tendances à l'horizon 2030

Marc Mousli

Préface de Christian Baffy

— *Série Recherche n°8* —

Janvier 2007

Diffusion :

Librairie des Arts et Métiers – 33, rue Réaumur – 75003 Paris

Tél : +33 (0)1 42 72 12 43 – Fax : +33 (0)1 42 72 48 56

Prix : 13 € (frais de port en sus)

Avertissement

Ce *Cahier du Lipsor* fait le point sur les conséquences du vieillissement démographique sur le logement, l'urbanisme et le patrimoine immobilier des Français.

Il constitue l'approfondissement d'une partie d'un rapport rédigé par l'auteur avec Michel Godet pour la Délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires (Diact) et la Conseil d'analyse économique (CAE) intitulé *Vieillissements, activités et territoires à l'horizon 2030* (La Documentation française, 2006).

Marc Mousli est chercheur associé au Lipsor et participe aux enseignements au sein de la chaire de Prospective industrielle du CNAM.

Sommaire

Préface	5
1 — Vieillessement, logement et urbanisme	7
1.1 — Le vieillissement démographique aura des conséquences lourdes sur les questions de logement, de patrimoine immobilier, d'urbanisme.....	7
1.2 — L'impossible prévision et la difficulté des projections, dans les périodes exceptionnelles	8
1.3 — Échec de la prévision, nécessité de la prospective	10
2 — Les baby-boomers : « The Impact of Numbers »	15
2.1 — Vieillessement par le haut et vieillissement par le bas.....	15
2.2 — Espérance de vie et logement	16
2.3 — Le baby-boom : un phénomène démographique inédit	17
3 — Les baby-boomers et le logement, de 1946 à 2006	23
3.1 — A-t-il été un jour possible de loger correctement tous les Français ?.....	23
<i>L'entre-deux-guerres et la Loi Loucheur</i>	23
<i>L'après-guerre et le baby-boom</i>	23
<i>La crise des années 2000</i>	25
3.2 — Où logent les retraités ?	26
<i>Le parcours résidentiel type du baby-boomer</i>	26
<i>Ville ou campagne ?</i>	27
<i>Ceux qui restent autour des villes : la périurbanisation et ses problèmes</i>	31
<i>Ceux qui choisissent la ville et la campagne : la birésidentialité</i>	33
4 — Vieillir dans quelles villes et dans quels quartiers ?	37
4.1 — Sun city : des villes pour retraités.....	38
<i>Des lotissements sous contrôle : les CIDs</i>	38
<i>Du CID à la Gated Community</i>	40
<i>Défense et illustration de la ségrégation par l'âge</i>	41
<i>Des tensions intergénérationnelles autour des impôts</i>	42
<i>Des retraités aux Seniors</i>	43
<i>La déclinaison française de Sun City</i>	43
4.2 — L'alternative à Sun City : favoriser la mixité des âges par un urbanisme plus humain. Le mouvement du <i>New Urbanism</i>	44
4.3 — Vieillir ensemble dans son quartier : les NORC.....	48
5 — Vieillir chez soi ou en établissement	53

5.1 — Le maintien à domicile des personnes âgées, un objectif qui fait l'unanimité	53
5.2 — Une condition du maintien à domicile : un système d'aide efficace	54
5.3 — L'adaptation des logements, condition sine qua non du maintien à domicile	55
5.4 - Un logement adapté dans une ville facile à vivre	56
5.5 — Les établissements d'accueil	59
<i>L'offre d'établissements d'accueil : majoritairement publique ou à but non lucratif</i>	59
<i>Le département est-il le bon niveau pour répondre aux besoins d'hébergement et de soins ?</i>	61
5.6 — Des initiatives pour sortir du dilemme domicile/établissement	62
5.7 — Quels besoins d'établissements spécialisés pour demain ?	64
6 – Le logement, principal élément du patrimoine	67
6.1 — Les plus de 65 ans : massivement propriétaires	67
6.2 — « Liquidifier » son patrimoine : l'hypothèque inversée	68
<i>La vente en viager « classique », en France</i>	68
<i>Principe de l'hypothèque inversée, ou prêt viager hypothécaire</i>	68
<i>Aux États-Unis (reverse mortgage) : la garantie du gouvernement</i>	69
<i>Une initiative du gouvernement</i>	69
<i>Modalités</i>	69
<i>Qui sont les bénéficiaires ?</i>	70
<i>Avantages du système par rapport aux autres formules</i>	70
<i>Fonctionnement au Canada (Reverse mortgage/hypothèque inversée)</i>	71
<i>Fonctionnement au Royaume Uni (Lifetime mortgage)</i>	72
<i>Des impôts post-mortem en Australie</i>	72
<i>L'hypothèque inversée à la française : le prêt viager hypothécaire</i>	73
<i>Un outil intéressant, à condition de savoir ce qu'on en attend et d'y mettre les moyens</i>	74
<i>Le prêt viager hypothécaire, une planche de salut pour des centaines de milliers de retraités ?</i>	74
<i>Un choix : faciliter l'émergence d'une classe moyenne ou renforcer la responsabilité individuelle ?</i>	75
Conclusion : Des thèmes qui restent largement à étudier...	79
Bibliographie	80
Liens utiles	85

Préface

Les conséquences du vieillissement démographique sur notre économie méritent depuis de nombreuses années une attention renforcée. Partout dans le monde, mais particulièrement dans notre bonne vieille « Europe », l'espérance de vie augmente considérablement. Ce mouvement a de multiples conséquences sur le logement et la ville. Quand on vit deux fois plus longtemps, il faut, à nombre de ménages égal, deux fois plus de logements. Même si les personnes âgées restent valides jusqu'à des âges qui auraient fait rêver leurs grands-parents, il arrive un moment où elles marchent moins bien, craignent les obstacles, les escaliers ou les rues trop larges.

La présente étude, rédigée par Marc Mousli, cherche opportunément à explorer les dimensions particulières de ce dossier, en analysant de manière fouillée la question des conséquences du vieillissement sur le logement, l'urbanisme et plus largement les patrimoines immobiliers. L'auteur s'efforce, tout au long de son texte fort documenté, de construire différents scénarios tant en ce qui concerne l'évolution de l'habitat ou des quartiers, notamment en termes de vétusté, que celle des logements eux-mêmes. Maintenir les personnes sur leur lieu de vie habituel aussi longtemps que possible ne dispense aucunement de réfléchir aux mesures d'accompagnement et, surtout, aux différentes palettes des structures d'accueil très diversifiées à proposer aux personnes qui ne peuvent être maintenues à domicile.

Sur toutes ces questions, notre société doit apporter des réponses novatrices, diversifiées afin que les villes et les logements de demain répondent aux attentes de tous ses habitants : jeunes et vieux, riches et moins riches, actifs et inactifs, valides et handicapés. Construire intelligemment et pour longtemps, c'est prendre en compte les besoins de gens très différents, dans une société qui change rapidement. Dans des villes comme Toronto, Oslo, Montréal ou Stockholm, on est frappé par le nombre de personnes handicapées que l'on croise dans les rues. Les Canadiens et les Nordiques n'ont pas plus d'accidents et ne sont pas plus sujets que les Français aux maladies invalidantes, mais les constructions et les voies de circulation y sont depuis longtemps conçues en pensant à tous ceux qui les utiliseront, permettant à tous de sortir et de circuler.

Au moment où l'État développe de nouveaux produits et tente d'acclimater en France de nouvelles techniques financières comme le viager réversible pour répondre au défi du vieillissement, Marc Mousli fournit fort opportunément des éléments de réflexion pour les vingt-cinq prochaines années, en s'appuyant sur les travaux d'un groupe de prospective de haut niveau. Ceux-ci sont complétés par l'analyse de quelques formes originales d'organisation urbaine et d'utilisation du patrimoine, notamment celle des États-Unis, qui ont une autre histoire mais dont les pratiques innovantes influencent toujours les nôtres, quelques années ou quelques décennies plus tard.

Christian Baffy
Président de la Fédération Française du Bâtiment

1 — Vieillesse, logement et urbanisme

1.1 — Le vieillissement démographique aura des conséquences lourdes sur les questions de logement, de patrimoine immobilier, d'urbanisme

En 2004, dans le cadre du programme « Territoires 2030 » de la Datar, un groupe de prospective a été mis en place pour étudier les conséquences du vieillissement sur l'activité des territoires, avec mission de se pencher plus particulièrement sur le sort des PME/TPE. Le point de départ de ce travail était le *Choc de 2006*¹, année qui voit les plus vieux des baby-boomers atteindre l'âge légal de la retraite. L'horizon fixé était 2030. Il n'avait pas été choisi par le groupe, mais imposé par le commanditaire, selon la tradition de la Datar, qui venait de boucler un exercice « Territoires 2020 » et passait logiquement à la décennie suivante. Cela étant, 2030 n'est pas un horizon sans intérêt, même si on aurait pu lui préférer 2035, date à laquelle les plus jeunes des baby-boomers atteindront à leur tour l'âge de 60 ans. Mais il est probable que dans trente ans cet âge n'aura plus du tout le même sens qu'aujourd'hui.

L'espérance de vie à 60 ans était en 2005 de 21,5 ans pour les hommes et 26,5 ans pour les femmes, d'après l'Insee. Même en acceptant ces chiffres comme tels – alors qu'on sait que l'Insee ne tient pas compte des progrès à venir, qui peuvent être importants –, on voit qu'une bonne partie des sexagénaires de 2006 seront encore de ce monde en 2030. On estime qu'il y aura alors dans notre pays environ vingt millions de personnes de plus de soixante ans. Elles étaient dix millions il y a 25 ans (1975), et douze millions en 2000.

Tableau 1 - La population, en France métropolitaine à l'horizon 2030²

	1975 (en millions)	2000 (en millions)	2030 (en millions)	Différence 1975-2030 (en millions)	Différence 2000-2030 (en millions)
0-19 ans	16,9	15,1	15,2	- 1,7	+ 0,1
20-59 ans	25,8	31,6	32,3	+ 6,5	+0,7
60 ans et +	9,6	12,1	19,7	+ 10,1	+ 7,6

Source : Insee, *projections de population pour la France métropolitaine à l'horizon 2050*, IP n°1089, juillet 2006

Mener un exercice de prospective pour chercher à comprendre quelles pourraient être les conséquences de ce changement structurel impose de s'intéresser à tout ce qui constitue l'environnement de la transmission des entreprises. Nous avons donc croisé informations, avis d'experts et études de terrain, ce qui nous

¹ Godet 2004

² Nous travaillons avec les projections les plus récentes (juillet 2006) de l'Insee, dont nous retenons l'hypothèse dite centrale. Ces données permettent simplement à un maximum de gens de disposer de références communes, et la seule certitude que nous ayons est qu'elles ne seront pas confirmées par la réalité. À titre d'exemple, là où le scénario central de 2002 (exercice de projection précédent) voyait 64 032 000 Français au 1er janvier 2050, le même scénario central de 2006 mise sur 69 961 000. Une différence de 5 929 000 (+ 9,3%) pour des projections réalisées à quatre ans d'intervalle.

amenés à étudier des thèmes aussi divers que la longévité et la dépendance, les relations intergénérationnelles, la consommation des « seniors », les mobilités de tous types, les stratégies des territoires ou l'économie présente³.

Le logement sous tous ses aspects était l'une des dimensions importante du problème, touchant à la fois l'activité des artisans⁴, les relations entre citadins et ruraux, la question du maintien à domicile des grands vieillards, les mobilités, les investissements en établissements spécialisés pour personnes âgées, l'emploi dans les services à la personne, les relations intergénérationnelles dans la cité, la constitution et la transmission des patrimoines familiaux, etc.

Le cœur des travaux de notre groupe était néanmoins l'entreprise et le territoire. Notre rapport n'a donc pas pu rendre compte de la richesse des échanges et des travaux sur ce point important.

Nous avons donc repris et approfondi les études faites à cette occasion, afin de traiter plus complètement ce thème qu'il est à notre avis impossible d'aborder de façon satisfaisante autrement que par les méthodes prospectives.

1.2 — L'impossible prévision et la difficulté des projections, dans les périodes exceptionnelles

Nous reviendrons sur les déboires de la prévision classique, en matière de logement. Le Ministre de la cohésion sociale avouait récemment que ces questions avaient été « *mal anticipées par le passé* ». Il est clair que nous allons au-devant de déboires encore plus graves dans les prochaines années si un travail prospectif sérieux n'est pas fait dans ce domaine. En effet, nous entrons dans une époque qui n'a pas de précédent – ce qui est vrai de toutes les époques, mais là, la marche est haute !

Nous avons vu qu'en 2030 la France comptera une population de vingt millions de personnes de plus de soixante ans, dont 41% auront 75 ans et plus. Toutes les études dont nous disposons indiquent que la plupart d'entre elles seront en bonne santé, et bénéficieront (encore ?) dans leur grande majorité des avantages sociaux acquis après guerre et renforcés durant les Trente glorieuses.

³ L'économie présente est liée aux revenus dépensés sur un territoire par les personnes qui y résident en permanence ou temporairement. Ce sont ces revenus qui génèrent de l'emploi local. Dans toutes les Régions françaises à l'exception de l'Île-de-France, le revenu local provient aux trois-quarts de transferts : salaires publics, retraites, prestations sociales, et des services produits par des entreprises locales à destination des résidents. L'importance de cette économie présente est souvent sous-estimée. Rappelons que le tourisme des étrangers rapporte à la France, chaque année, entre 10 et 14 milliards d'euros (balance touristique nette). C'est autant que l'automobile (12 milliards d'euros en 2004).

⁴ Il est difficile de tirer des conclusions quantitatives précises des variations de l'activité des entreprises artisanales en fonction de l'arrivée de retraités dans une région. Il y a à l'évidence une corrélation, notamment dans le secteur du bâtiment, mais le phénomène est brouillé par la baisse de la TVA, qui a fait apparaître au grand jour une partie du travail jusqu'ici réalisé au noir, et par le constant déséquilibre entre offre et demande, le secteur ayant beaucoup de mal à recruter.

Plus que les baby-boomers eux-mêmes, ce sont d'ailleurs leurs parents – la génération née à partir du début des années 1920 jusqu'à la fin des années 1940 – qui en ont profité. Mais grâce aux conditions de vie de leurs familles, les générations nées entre 1946 et 1974 (baby-boom) ont eu une enfance plus facile. Les générations précédentes, et en particulier celles nées entre les deux guerres, ont connu une période économiquement très favorable, qui leur a permis de constituer un patrimoine modeste ou important, d'élever des enfants qui ont été bien nourris (ce n'avait pas été leur cas, notamment pendant les dix ans de guerre et de rationnement, de 1940 à 1949) et bien soignés, ce qui a joué un rôle non négligeable dans l'augmentation de l'espérance de vie. La prospérité des années 1950-1970 a permis à ces enfants de suivre des études allant bien au-delà du Certificat d'études primaires (diplôme qu'obtenait environ la moitié d'une classe d'âge au milieu des années 1940, alors que les bacheliers en représentaient moins de 5%)⁵. Il n'y a eu, pour ces enfants du baby-boom, que deux ombres au tableau : la montée du chômage de masse à partir du milieu des années 1970, et la « crise du logement » en toile de fond permanente, avec une alternance de phases paroxystiques et de périodes un peu moins tendues.

Jamais donc la France n'aura connu une telle situation : une population de vingt millions de sexagénaires, septuagénaires et octogénaires à l'abri du besoin – voire aisés –, bien formés et bien portants (toutes proportions gardées pour les octogénaires, mais 93% des 80-84 ans et 84% des 85-89 ans étaient autonomes en 1999, et tout laisse penser que les proportions seront supérieures en 2030).

La réflexion à laquelle nous nous livrons pour 2030 aurait pu être menée vingt ans plus tôt pour l'horizon 2000 – 2010. Dès 1980, tous les éléments étaient en place : l'espérance de vie augmentait rapidement, ainsi que le taux d'activité féminin, les couples bi-actifs devenaient la norme, la quasi-disparition des paysans était actée, on assistait à la montée de la proportion de cadres et à l'explosion des « professions intermédiaires ».

Tous ces facteurs permettaient de prévoir pour les baby-boomers une prospérité encore plus grande que celle de leurs parents – et que, hélas, leurs enfants doutent de retrouver (nous n'avons pas réalisé de scénarios sur les modes de vie des trentenaires de 2030, mais il est très probable qu'ils seront très différents des nôtres !).

Malgré cette prévisibilité, les « surprises » se sont accumulées dans bien des domaines. Le logement en est la caricature. Nous ne nous attarderons pas sur les erreurs de prévision, mais nous constaterons une fois de plus qu'il est impossible d'anticiper, dans un monde où les mobilités n'ont jamais été aussi grandes, avec d'autres méthodes que la prospective.

Nous traiterons quelques thèmes en regardant du côté des États-Unis. Les Américains ont sur nous un avantage : le temps que nous fassions une série de rapports pour avancer une hypothèse, ils ont envoyé sur le terrain les bulldozers, les

⁵ De 5% en 1950, le pourcentage d'une classe d'âge atteignant le niveau du bac est passé à 21% en 1970 et 70% en 2005.

grues et les centrales à béton pour la réaliser et voir comment elle fonctionne. Dans les années 1920, Hyacinthe Dubreuil, ouvrier et syndicaliste parisien découvrant la culture américaine dans les usines de Detroit, rapportait cette anecdote : “ *Taylor raconte que dans sa jeunesse il eut à travailler sous les ordres d'un ingénieur nommé John Fritz, lequel eut une grande part dans le développement des expériences qui aboutirent au procédé Bessemer pour la fabrication de l'acier. Ce John Fritz avait pour habitude de faire seulement quelques dessins rudimentaires pour vérifier sommairement et expliquer ses idées puis, une machine étant exécutée, il avait coutume de lancer sa plaisanterie favorite : « Maintenant, les gars, la voilà finie. Mettons-la en route pour voir pourquoi elle ne marche pas. »* ” (Dubreuil 1929 : 148).

Nous décrivons donc quatre « faits émergents », aux États-Unis : la ségrégation résidentielle par l'âge, avec les villages et villes de type « Sun City », une approche renouvelée de la ville, avec le « New Urbanism », l'autogestion de leur quartier par des retraités, avec les NORC (Naturally Occuring Retirement Communities), et la « liquidification » des patrimoines immobiliers avec le Reverse Mortgage.

Ces réalisations répondent à des questions qui se posent avec la même acuité de ce côté de l'Atlantique. Il est donc intéressant d'étudier les réponses apportées, parfois depuis plusieurs décennies, par les Américains.

1.3 — Échec de la prévision, nécessité de la prospective

Le 27 octobre 2005, Jean-Louis Borloo, Ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, présentait devant le Sénat le projet de loi portant engagement national pour le logement. Il reconnaissait que les difficultés dans lesquelles se débattait le pays, en matière de logement, étaient la conséquence directe d'une mauvaise anticipation des besoins.

Le défaut d'anticipation pointé par le Ministre dans son discours (cf. encadré 1 ci-après) n'a rien de surprenant : une approche purement prévisionniste – autrement dit, dans ce domaine, par projection – des besoins de logement serait satisfaisante si le fonctionnement de la société était strictement répétitif : les enfants se préparant à vivre comme leurs parents, qui eux-mêmes n'auraient rien changé aux modes de vie de leurs propres parents. Les variations ne seraient que dans les volumes des générations : classes d'âge plus ou moins pleines, et dans le rythme plus ou moins rapide de démolition de logements vétustes ...

On sait qu'il n'en est rien : durée de vie, composition des familles, mariages et divorces, règles de garde des enfants, autonomie des jeunes, volonté des personnes âgées de rester chez elles jusqu'à la fin de leur vie, et quelques autres caractéristiques ayant fortement évolué, rendent notre société largement inédite, irréductible à des projections, même avec variantes.

Encadré 1 – Discours de Jean-Louis Borloo, Ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le 27 octobre 2005 devant le Sénat (extrait)

« La gravité de la crise actuelle du logement appelle des décisions fortes et urgentes de la part du Gouvernement. Cette crise qui sévit en France est paradoxale. Le rythme de construction se situe à un niveau inégalé depuis plus de vingt ans, avec 363 000 logements mis en chantier en 2004. La barre des 400 000 logements pourrait être atteinte en 2005, record historique depuis 1980.

Mais un grave déséquilibre persiste entre l'offre et la demande de logements, en raison des retards de construction très importants accumulés depuis une dizaine d'années par rapport aux besoins. **Par ailleurs, l'augmentation de la demande de logements liée à l'évolution des modes de vie a été mal anticipée par le passé.** Il en résulte un haut niveau des prix de l'immobilier qui rend problématique l'accès au logement, dans les zones urbaines, pour de nombreux ménages.[...]

Le Plan de cohésion sociale prévoit la réalisation de 500 000 logements locatifs sociaux sur la période 2005-2009, soit un doublement par rapport aux années 1997-2002. Ces constructions s'ajoutent aux logements reconstruits dans le cadre du Programme national de rénovation urbaine. Le Plan de cohésion sociale prévoit également, grâce à l'intervention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), le doublement, de 20 000 à 40 000, du nombre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés réalisés chaque année.[...]

Pour sortir notre pays de la grave crise du logement qu'il traverse, il est indispensable d'augmenter l'offre nouvelle, non seulement dans le secteur social, mais aussi dans les autres catégories de logements et notamment le secteur intermédiaire. En effet, les ménages à revenus moyens ou intermédiaires, qui ne peuvent prétendre de ce fait accéder à un logement HLM, n'ont pas pour autant la possibilité, dans les agglomérations où le marché immobilier est tendu, de supporter des loyers de marché.

Il faut donc se donner les moyens de dégager rapidement de nouveaux terrains à bâtir en quantité suffisante pour développer la construction, avec une attention particulière aux logements sociaux et intermédiaires ».

Le rappel de quelques données sociales (cf. encadré 2 ci-après) donnent une faible idée de l'ampleur du changement en cours ; il faut ajouter un phénomène bien connu dans l'étude des systèmes complexes : la rétroaction positive. Le système en crise croît en augmentant plus que proportionnellement ses propres dysfonctionnements. Autrement dit, la crise aggrave la crise, et rend les comportements difficilement modélisables par les méthodes traditionnelles, qui prennent le plus souvent comme hypothèse une tendance homéostatique, c'est-à-dire une suite de décisions favorisant des rétroactions négatives tendant à ramener le système vers l'équilibre.

Par exemple, dans un marché fluide conforme à la théorie classique – qui veut que les agents maximisent en permanence leurs utilités – les ménages adapteraient sans délai la taille et l'emplacement de leurs logements à leurs besoins (surface intérieure, espace extérieur, proximité d'attracteurs divers tels qu'écoles, commerces, lieux de travail, etc.), sous la seule contrainte de leur budget, confrontée à la hiérarchie des emplacements⁶. En fait, le blocage du marché rend les adaptations difficiles, oblige à y renoncer ou à les différer dans le temps, voire à trouver des solutions atypiques non modélisables, constituant des rétroactions positives. À titre

⁶ Cf. Alonso 1964.

d'illustration, citons la solution, relativement fréquente en Région parisienne, de la « cannibalisation » du parc : un ménage ayant besoin de s'agrandir et n'y parvenant pas par la voie classique du marché immobilier, achète un petit logement mitoyen et réunit les deux surfaces. Il dispose alors d'un appartement ne correspondant qu'imparfaitement à ses besoins, et il a détruit un logement dans l'opération !

Encadré 2 – Rappel de quelques données sociétales

Au vingtième siècle, l'espérance de vie à la naissance a augmenté de 75% pour les hommes et 79% pour les femmes :

- en 1900, elle était de 44 ans pour les hommes, 47 ans pour les femmes ;
- en 2004, elle était de 77 ans pour les hommes, 84 ans pour les femmes.

En 30 ans, le taux de divorcialité a plus que triplé :

- en 1970 : 12% ;
- en 2000 : 40%.

En 30 ans, le pourcentage de personnes seules s'est accru de moitié :

- en 1968 : 20% des ménages étaient composés d'une seule personne ;
- en 1999 : 31% des ménages étaient composés d'une seule personne⁷.

En 40 ans, la taille des ménages a diminué de 23% :

- en 1962 : 3,1 personnes par ménage ;
- en 2002 : 2,4 personnes par ménage.

L'absence de fluidité provoque de nombreux comportements entraînant une aggravation de l'état du système. Elle conduit par exemple des « empty-nesters »⁸ à rester dans un appartement trop grand, ne correspondant plus à leurs besoins, faute de trouver plus petit et moins cher, des personnes seules à vivre dans des logements sociaux prévus pour des familles⁹, des retraités installés à la campagne à conserver un logement loué en ville pour y loger un descendant ne pouvant réunir les conditions de solvabilité exigées par les loueurs ou leurs mandants, des entreprises à

⁷ La « solitude » elle-même n'est plus ce qu'elle était : habiter seul ne signifie pas toujours vivre sans compagnie. On compte aujourd'hui un nombre significatif de couples qui ne partagent pas le même logement (« living apart together »), de parents séparés recevant leurs enfants régulièrement et pour des périodes assez longues, etc.

⁸ Ménages dont les enfants ont quitté le foyer.

⁹ Les organismes de logement social considèrent la sous-occupation comme un problème majeur (intervention de Juliette Furet, de l'Union sociale de l'habitat, au colloque « Diagonales » de la Fondation nationale des Caisses d'épargne pour la solidarité, 22/06/2006).

construire à Paris des immeubles de studios pour y loger leurs cadres dont la famille est restée en province, etc.

Enfin, des mesures excessivement attractives pour une catégorie de parties prenantes (les contribuables aisés, en l'occurrence), mal calibrées et prises par des gouvernements avides d'effets d'annonce et de résultats rapides, viennent encore perturber le système (cf. encadré 3).

L'impossibilité de s'appuyer sur un raisonnement rationnel et modélisable simplement, les délais considérables entre la manifestation d'un besoin et sa satisfaction, les multiples variables intervenant dans la décision des acteurs, imposent de croiser les disciplines, de voir loin, de raisonner globalement. Autrement dit, d'avoir une approche prospective.

Encadré 3 – Les mauvaises surprises du « Robien »

(Corinne Scemama, *L'Express*, 27 octobre 2005)

«C'était un des rares investissements qui ne nécessitait aucune mise d'argent au départ, tout en assurant un rendement substantiel», explique Jérôme Quentin-Mauroy, PDG de Tagerim, qui construit 1 200 logements par an, dont 80% «en Robien». Système qui a permis de «placer une offre locative face à une demande, au moment où l'investissement public baissait», selon Marc Pigeon, président de la Fédération des promoteurs-constructeurs (FPC), le «Robien» doit surtout son succès à des plafonds de loyers peu contraignants, parce que proches de ceux du marché : 18,50 € le mètre carré en région parisienne (zone A), 13 € dans les villes de plus de 50 000 habitants (zone B), et 9,30 € pour le reste du territoire (zone C). L'euphorie a été partagée par tous. Les promoteurs qui se sont mis à «faire du Robien» partout en France, les élus, ravis de doter leurs communes d'immeubles flambant neufs et les investisseurs qui ont plébiscité cet outil de défiscalisation et de retraite. Pas de sortie d'argent, des organismes qui s'occupent de tout et un rendement de 6% à l'arrivée. Le rêve. Ou presque...

Car le réveil commence à être douloureux. C'est dans les petites villes où des programmes sont déjà livrés que le «Robien» fait des ravages. Monique Dupuis, directrice de l'agence de transaction Wilson, à Périgueux, est effarée : «Nous sommes inondés d'appartements. Et ce n'est que le début, vu les grues qui dominent la ville», s'exclame-t-elle. Comme dans beaucoup d'autres communes – de Tarbes à Agen, de Cavaillon à Carpentras – les promoteurs nationaux sont arrivés en même temps, la tête pleine de projets pharaoniques. «A chaque fois, ce n'est pas 10 ou 20 logements, mais 80 ou 100», s'étonne un agent immobilier de Montauban ».

2 — Les baby-boomers : « The Impact of Numbers »¹⁰

2.1 — Vieillesse par le haut et vieillissement par le bas

On entend habituellement par « vieillissement par le haut » d'une population l'accroissement du nombre de personnes âgées, et « par le bas », la faiblesse du renouvellement par insuffisance de naissances. Ces deux types de vieillissement ont pour conséquence une modification de la structure de la population. C'est la situation dans laquelle se trouve la France depuis quelques années.

Tableau 2 - Structure de la population, en France métropolitaine de 1950 à 2005

	1950		1970		2000		2005		structure 1950-2005	
	(10 ⁶)	%	en points	en %						
	0-19 ans	12,6	30,2%	16,7	33,1%	15	25,5%	15,1		
20-64 ans	24,4	58,5%	27,3	54 %	34,4	58,5%	35,5	58,7%	+ 0,2	+ 0,3%
65 -84 ans	4,5	10,8%	6,1	12,1%	8,1	13,8%	8,8	14,6%	+ 3,7	+ 34,3%
85 ans et +	0,2	0,5%	0,4	0,8%	1,3	2,2%	1,1	1,8%	+ 1,3	+ 260%
		100		100		100		100		

Source : Insee, État civil.

On voit que dans la structure de la population, en 55ans, les moins de 20 ans pèsent 5,2 points de moins, les plus de 65 ans 5 points de plus. Ce glissement devrait se poursuivre.

	2005 (%)	2030 (%)	En points	En %
0-19 ans	24,9%	22,6%	- 2,3	- 9,2%
20-64 ans	58,7%	54,2%	- 4,5	- 7,7%
65 ans et +	16,4%	23,2%	+ 6,8	+ 41,5%
	100	100		

Source : Insee – Projections 2050, juillet 2006

¹⁰ Cf. Easterlin 1980

2.2 — Espérance de vie et logement

La première explication de cette évolution est l'accroissement considérable de l'espérance de vie, dû aux progrès de la médecine, mais aussi à ceux des conditions de vie ... dont le logement.

Tableau 3 - Un triplement de l'espérance de vie à la naissance, en deux siècles et demi (1740 à 2004)

Années	Hommes	Femmes
1740	24 ans	26 ans
1806	33 ans	38 ans
1900	44 ans	47 ans
2004	77 ans	84 ans

D'après Véron, 2005

La baisse de la mortalité est due en partie à l'amélioration de l'habitat. Il y a un siècle, 12 000 Parisiens mouraient chaque année de tuberculose, fléau des quartiers pauvres, que le docteur Juillerat n'hésitait pas à baptiser « maladie de l'habitat »¹¹. Le caractère insalubre d'un logement était d'ailleurs défini par la surmortalité de ses habitants : les services d'hygiène de la Ville de Paris déclarèrent insalubre, après la première guerre mondiale, tout immeuble où s'étaient produits au moins dix décès par tuberculose entre le 1^{er} Janvier 1894 et le 31 décembre 1918.

Le lien entre logement et espérance de vie n'est plus aussi fort, étant donné le niveau de confort et de sécurité offert par les logements modernes. Il reste néanmoins une marge de progrès non négligeable : prévention des chutes, isolation des bâtiments, domotique, devraient contribuer à diminuer le nombre de décès accidentels chez les personnes âgées. Ces progrès liés au logement se combineront avec d'autres avancées prévisibles dans des domaines aussi divers que la rapidité d'intervention en cas de malaise cardiaque, le traitement des maladies neurodégénératives, l'hygiène des hôpitaux et locaux de soins (en France, les infections nosocomiales provoquent 4 000 décès par an ; 7% des patients sont touchés, et ce pourcentage moyen cache des chiffres beaucoup plus élevés pour les patients les plus fragiles, dont les personnes âgées).

Les dernières projections de l'INSEE (juillet 2006) donnent pour 2050 une espérance de vie à la naissance de 86,5 à 91,5 ans pour les femmes (hypothèse centrale : 89 ans) et de 81,3 à 86,3 ans pour les hommes (hypothèse centrale : 83,8 ans).

¹¹ Enquête épidémiologique du « Casier sanitaire des maisons de Paris », 1904. Le docteur Juillerat était à l'origine de ce travail sur l'insalubrité, et auteur d'un opuscule paru en 1906 : « Une institution nécessaire – Le casier sanitaire des maisons »

Rappelons que l'espérance de vie est une construction statistique définie avec précision, qu'on ne peut confondre avec la durée de vie « la plus fréquente », plus longue (on estime l'écart à cinq ou six ans, pour les générations actuellement en fin de vie). Contrairement à une idée reçue, l'accroissement de l'espérance de vie profite à toutes les tranches d'âge, et pas seulement aux plus élevées : pendant longtemps, l'allongement de l'espérance de vie a multiplié le nombre des enfants, et non celui des vieillards, puisqu'il était surtout dû aux progrès de l'hygiène et de la médecine périnatales, qui ont fait chuter de façon considérable la mortalité infantile et celle des jeunes femmes).

Répartition entre groupes d'âges des 6,6 années d'espérance de vie gagnées par les Français de 1970 à 1999

Groupes d'âges	Années gagnées	Groupes d'âges	Années gagnées
0-14	1,5	45-59	1,1
15-29	0,3	60-74	1,9
30-44	0,5	75 et +	1,3

Source : Véron 2005

On voit que le groupe 60-74 ans est le grand gagnant, mais le groupe 0-14 ans vient immédiatement après. Quand l'espérance de vie augmente, il y a donc plus de jeunes et plus de vieux. Ce sont les 15-44 ans qui en profitent le moins !

2.3 — Le baby-boom : un phénomène démographique inédit

Le « baby-boom » est un phénomène démographique qui n'avait, à ses débuts, rien d'exceptionnel : un simple rattrapage de naissances après cinq ans de guerre. Il a pris une ampleur particulière par la durée de ce « rattrapage »¹². En 35 ans, la population française a augmenté de plus d'un quart, passant de 41 millions à 53 millions de personnes. S'il a marqué fortement notre pays, c'est par la combinaison de ce phénomène démographique avec une forte croissance économique (les « Trente Glorieuses ») et d'innombrables percées technologiques dans tous les domaines : 1946 voit la naissance du premier ordinateur¹³, ainsi que le premier vol d'un avion à réaction français ; en 1957, les Soviétiques mettent en orbite Spoutnik, le premier satellite artificiel ; en 1969, les Américains envoient des hommes sur la lune, en 1973, les Français assemblent le Micral, premier micro-ordinateur du monde, et en Avril 1977, Steve Jobs présente l'Apple II.

Les mouvements sociétaux de la période sont également remarquables (ils sont symbolisés, en France, par mai 1968, mais dépassent largement le « joli mois de

¹² La durée du baby-boom a été particulièrement longue en France. Aux États-Unis, par exemple, il a été plus vigoureux mais plus court (20 ans au lieu de 30)

¹³ L'ENIAC, *Electronic Numerical Integrator and Computer*, construit par John P. Eckert et John W. Mauchly. Il pèse 30 tonnes, occupe une surface de 1500 m² et a une vitesse d'horloge de 100 KHz. Il peut effectuer 330 multiplications par seconde.

mai »; en fait toute la seconde moitié du vingtième siècle a connu des transformations sans précédent des modes de vie et des mœurs).

Ce mélange détonant a donné naissance à une génération¹⁴ : les baby-boomers, dont on peut commencer à faire un bilan, puisque ses premiers représentants atteignent l'âge légal de la retraite en 2006 et ont progressivement commencé à sortir de la population active depuis trois ou quatre ans. Les changements qu'ils ont vécus, leurs comportements, mais aussi l'état dans lequel sera la planète lorsqu'ils auront disparu, font qu'ils laisseront dans l'histoire des traces profondes et sans précédent.

Le baby-boom commence en 1946 : en 1945, on avait compté 625 780 naissances en France ; en 1946, on franchit allègrement la barre des 840 000 (843 904). Le bond est important, même si le champ statistique a été quelque peu modifié (environ 18 000 naissances sont dues à la réintégration de l'Alsace-Lorraine dans les statistiques nationales). Mais il n'a rien d'exceptionnel après une guerre qui a duré plus de cinq ans : sur le moment, ce n'est qu'une progression de 35% d'une année sur l'autre, alors qu'en 1920 le nombre de naissances avait plus que doublé par rapport à 1919 (+ 106%)¹⁵ !

Ce qui est exceptionnel, c'est la durée de l'embellie : la France restera sur un rythme élevé, fluctuant entre 805 000 et 882 000 naissances par an, de 1947 à 1973¹⁶. La dynamique démographique est également soutenue pendant cette période par un solde migratoire positif élevé : pour remédier au déficit des naissances de 1915 à 1919 et à la baisse de la natalité pendant l'entre-deux-guerres, les entreprises ont importé massivement une main d'œuvre recrutée principalement dans le Maghreb, notamment à la fin des années 1950. Par ailleurs, la décolonisation a fait rentrer en France près d'un million et demi de Français des colonies à partir de 1956, dont 650 000 rapatriés d'Algérie en 1962.

La fin du baby-boom peut être fixée à 1974, année à partir de laquelle le nombre des naissances décroît¹⁷. Notons toutefois qu'il reste supérieur à celui de la première moitié du vingtième siècle : on recense 756 000 naissances annuelles, en moyenne, de 1975 à 1995¹⁸, contre 629 000 naissances par an de 1899 à 1945. Ce niveau élevé n'est dû qu'à l'arrivée à l'âge adulte des générations nombreuses des Trente glorieuses, puisque l'indice conjoncturel de fécondité devient inférieur à 2 ; il était encore de 2,47 en 1970 après avoir atteint 2,98 en 1946 ou 2,83 en 1965. En

¹⁴ On devrait parler d'un « ensemble de générations », mais nous postulons une certaine homogénéité des comportements, notre but dans ce chapitre étant de préciser les caractéristiques de la population à loger, et non de fournir des éclairages complets et précis sur les évolutions sociologiques de notre pays. Sirinelli (2003) l'a fort bien fait.

¹⁵ Là encore, il faut mettre un bémol : le territoire de 1919 ne comportait pas les terrains d'opérations militaires (l'Alsace-Lorraine, l'Aisne, les Ardennes, la Marne, la Meurthe-et-Moselle, la Meuse, le Nord, l'Oise, le Pas-de-Calais, la Somme et les Vosges. La France de 1919 ne représente donc qu'environ 85% de celle de 1920)

¹⁶ INSEE Naissances par sexe de 1899 à 1997.

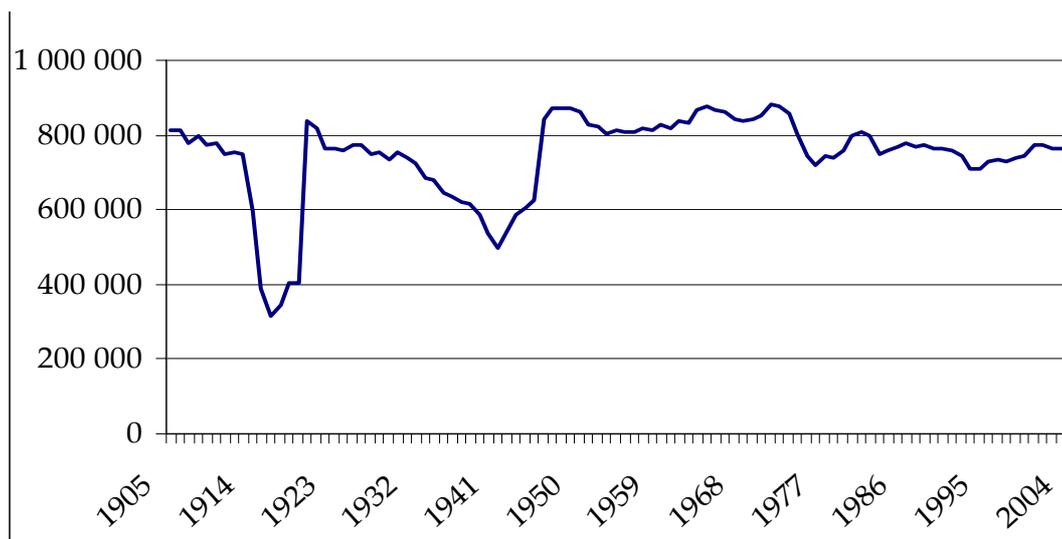
¹⁷ Et où l'indice conjoncturel de fécondité, qui avait commencé à baisser en 1965, passe sous la barre mythique des 2,1.

¹⁸ De 1995 à 2005, les chiffres sont un peu supérieurs.

1975, il sera de 1,93, et oscillera ensuite, jusqu'à nos jours, entre 1,65 et 1,95. Il est actuellement stabilisé dans la partie haute de la fourchette.

Par ailleurs, à partir du milieu des années 1970, le ralentissement de la croissance économique restreint fortement le flux d'arrivée de travailleurs étrangers, et l'immigration légale est surtout alimentée par le regroupement familial.

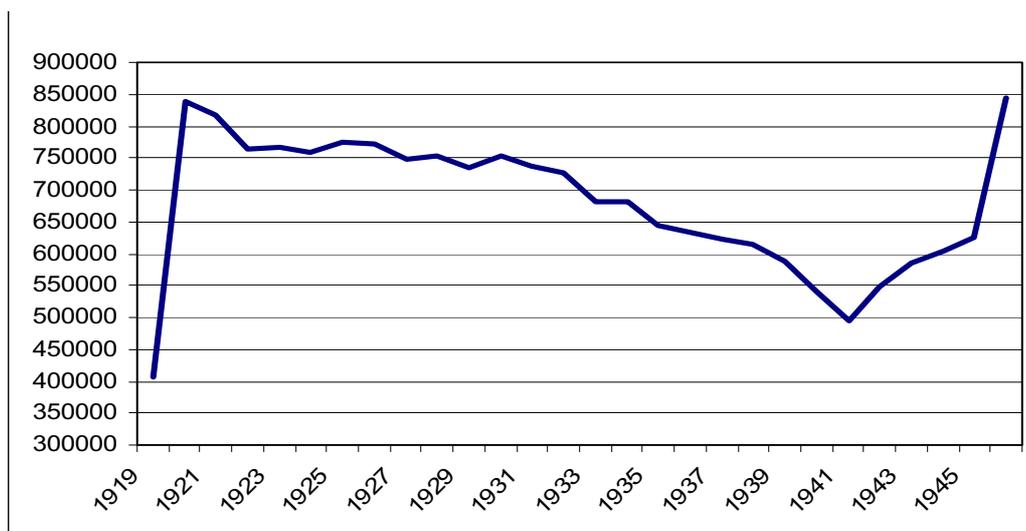
Graphique 1 – Un siècle de naissances en France



Source : Insee

On voit, sur ce graphique, les deux « booms » : celui qui a suivi la fin de la première guerre mondiale et celui de 1946. La caractéristique du second est le maintien à un niveau élevé du nombre annuel de naissances, pendant près de trente ans.

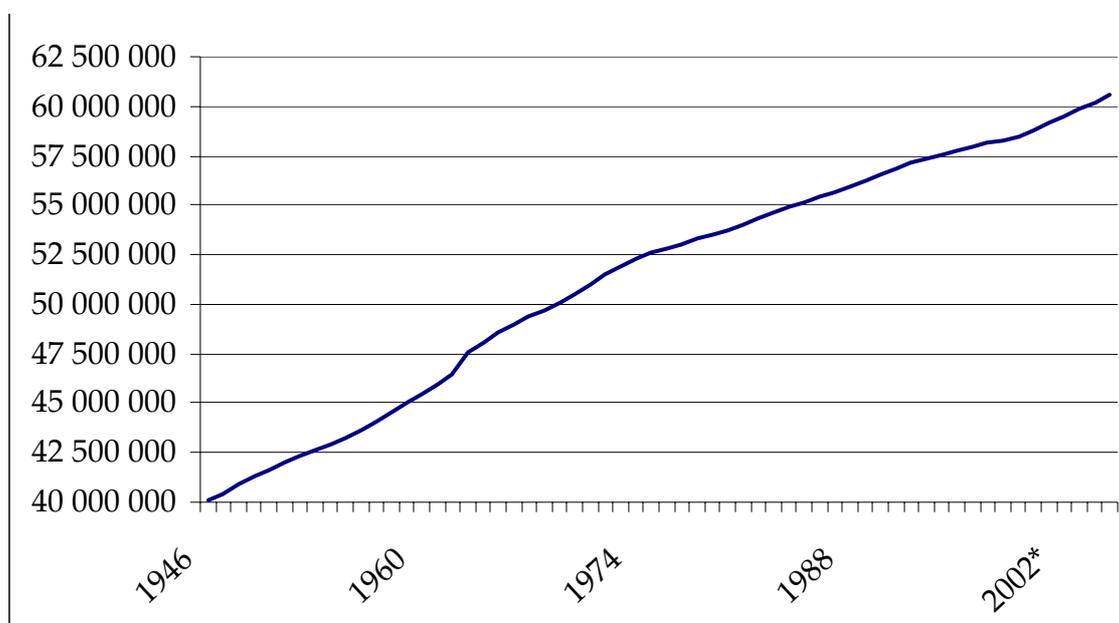
Graphique 2 – Les naissances en France de 1919 à 1946



Source : Insee

Sur cet agrandissement du graphique précédent, on voit que le pic de 1920 a été suivi par une sensible baisse du nombre annuel de naissances. La chute continue jusqu'en 1941. Un redressement s'amorce en 1942, timide jusqu'en 1945, avant le « baby-boom » de 1946.

Graphique 3 – La population de la France de 1946 à 2005



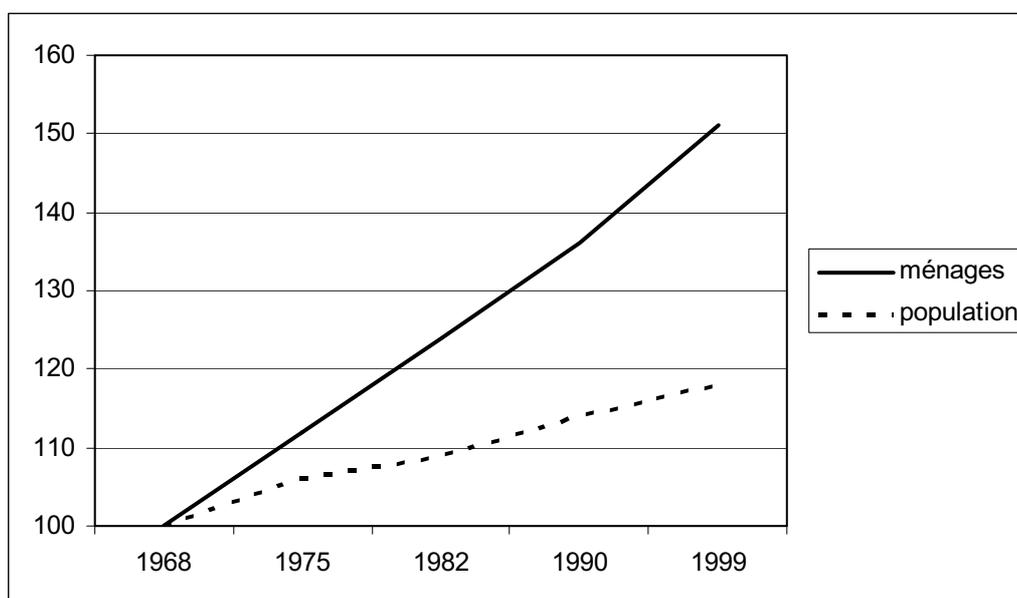
Source : Insee

On voit, sur le graphique 3, combien le rythme de croissance de la population a été soutenu, de 1946 à 2006. Les besoins de logement ont crû encore plus vite, alors que la situation de départ était catastrophique. Nous reviendrons sur l'état des logements en 1946, après cinq années de guerre et des bombardements terribles qui avaient touché de nombreuses villes. L'exemple emblématique est le Havre, dont le centre-ville fut totalement rasé (on estime que 12 500 immeubles y avaient été détruits, en 1944, après plus de 130 bombardements) mais il y en eut bien d'autres. La question du logement a été aggravée par les problèmes de localisation : l'exode rural s'est poursuivi jusqu'au milieu des années 1970, déplaçant les besoins, libérant des logements dans les campagnes en voie de désertification et augmentant la demande dans les villes.

Pour mesurer la demande de logements, on ne peut évidemment pas s'appuyer sur la seule progression de la population totale. Ce qui dimensionne l'habitat, c'est le nombre de ménages¹⁹. Et au vingtième siècle la progression du nombre de ménages a été deux fois plus rapide que celle de la population.

¹⁹ Un ménage, au sens statistique, est défini comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté. Un ménage peut ne comprendre qu'une seule personne. Par définition, le nombre de résidences principales est donc égal au nombre de ménages. Les personnes résidant en collectivité sont décomptées à part. Elles sont considérées comme vivant « hors ménages ordinaires » ; c'est le cas notamment des étudiants en résidence universitaire, des personnes résidant en maison de retraite ou en foyers de travailleurs (définition Insee)

Nombre de ménages et population – l'évolution de 1968 à 1999



Source : d'après Insee et Ined. Base 100 en 1968

La taille moyenne des ménages diminue régulièrement, ce qui est caractéristique d'une population vieillissante. La part de ménages de personnes âgées augmente, et ces ménages sont de plus petite taille que la moyenne, puisqu'en général, ils n'ont plus d'enfants à charge et que la proportion de personnes seules s'accroît avec l'âge. Les quatre cinquièmes de la baisse du nombre de personnes par ménage entre 1990 et 1999 (- 6% en 10 ans) s'expliquent par les déformations de la pyramide des âges, et un cinquième par l'évolution des modes de cohabitation (les jeunes se mettent en couple plus tard et les unions sont moins stables).

3 – Les baby-boomers et le logement, de 1946 à 2006

3.1 — A-t-il été un jour possible de loger correctement tous les Français ?

En France, le mot que l'on accole le plus souvent à « *logement* » est celui de « *crise* ». Nous ne nous attarderons pas sur les raisons de cette interminable suite de crises, dues aussi bien aux pesanteurs du droit foncier, à l'histoire, à une mauvaise gestion par les politiques, ou encore à une mauvaise appréciation des besoins futurs, notamment en termes qualitatifs.

L'entre-deux-guerres et la Loi Loucheur

En 1928 on estimait le déficit de logements en France à un million, dont 200 000 en région parisienne. Dans la suite de tentatives plus ou moins heureuses de régler la crise endémique du logement, cette année-là est à marquer d'une pierre blanche : Louis Loucheur, ministre de la Reconstruction et des Régions libérées, est l'un des rares hommes politiques à prendre conscience de l'ampleur du problème. La loi qu'il fait voter prévoit un programme de construction de HBM (Habitations à bon marché, ancêtres de nos HLM) et de logements à loyer moyen, destinés aux classes moyennes urbaines, ainsi que des prêts à 2 % sur une très longue durée pour l'accession à la propriété. Les ouvriers et employés vont pouvoir emprunter les sommes nécessaires à l'achat d'un terrain et à la construction d'une maison individuelle. Les anciens combattants de la première guerre mondiale sont même dispensés d'apport personnel. On estime que cette loi a permis la construction, en 5 ans, de 200 000 logements dans des immeubles collectifs, et de 100 000 à 120 000 « pavillons ».

Effort méritoire, donc, tant sur le plan quantitatif que dans son souci de cohérence : contrairement à la plupart de ses successeurs, Louis Loucheur répond simultanément aux besoins, différents, de plusieurs catégories de la population.

Malgré son ampleur, ce plan ne parviendra pas à améliorer de façon décisive une situation que la seconde guerre mondiale aggravera dramatiquement : 500 000 logements seront détruits, et un million gravement endommagés.

L'après-guerre et le baby-boom

À partir du milieu des années 1940, la demande est multipliée par le baby-boom, et huit ans après la fin du conflit, le 1^{er} février 1954, le pays est secoué par le célèbre Appel de l'Abbé Pierre. Le déficit est alors évalué à 4 millions de logements, et près de la moitié de la population peut être considérée comme mal logée.

Pour ajouter encore aux difficultés de l'époque, il faut dire un mot de la question insoluble de la localisation. L'exode rural avait commencé vers 1850, et ne s'est tari qu'à partir de 1975. Il s'est traduit par la désaffectation de nombre d'habitations vétustes ou mal situées. On estime que 100 000 logements par an ont été désaffectés entre 1954 et 1962, 150 000 de 1962 à 1975.

Les migrants internes laissent derrière eux des maisons vides, et ils allaient rencontrer les plus grandes difficultés à se loger en ville.

Enfin, sur le plan qualitatif, faut-il rappeler que dans la France de 1961, 22% des logements n'avaient pas l'eau courante, 71% n'avaient ni douche ni baignoire et 45% ne disposaient pas de WC intérieurs²⁰ ?

Encadré 4 – Le « dernier bidonville »

En 1970, il reste 400 bidonvilles en France, et c'est en 1976 que l'on fête la disparition de celui que l'on considère comme « le dernier ». Le « dernier bidonville » est en fait une expression réutilisable : en 1999, la Mairie de Marseille se réjouissait de la résorption des 3 « derniers bidonvilles » du 16^e arrondissement, et six ans plus tard, en octobre 2005, la presse locale titrait « Le bidonville de Cassis, c'est fini ». Le plus navrant est sans doute que ce « dernier » bidonville, qui existait depuis les années 1960, était occupé par une centaine de travailleurs immigrés, dont une majorité de retraités du bâtiment.²¹

L'année 1976 n'est pas marquée seulement par la disparition – purement symbolique, hélas – du « dernier bidonville ». C'est l'année d'un virage important dans les préoccupations des pouvoirs publics : le septième Plan (1976-1980) prévoit, pour la première fois, de donner la priorité à l'amélioration qualitative de l'habitat.

Malgré ce que pourrait faire croire cette situation peu reluisante le pays connaît dans le même temps une forte croissance. Il faut reconstruire et développer l'industrie, les besoins de la population sont considérables et les consommateurs, après la guerre et le rationnement (les cartes de rationnement n'ont été supprimées qu'en 1949) se précipitent dès que leurs moyens le leur permettent sur tous les produits qui leur sont enfin proposés sans restriction. La demande de logement est donc très largement solvable.

Mais loger les baby-boomers, auxquels viennent s'ajouter la main d'œuvre immigrée dans les années 1950-60 et les rapatriés lors de la décolonisation, est un défi d'une ampleur inédite, qui va appeler des réponses elles aussi inédites. À partir de 1957, la France se lance dans d'énormes programmes de construction qui vont permettre de résorber en partie la pénurie, sur le plan quantitatif, en une vingtaine d'années. Le 7 août 1957 est votée une loi-cadre créant les ZUP (zones à urbaniser en priorité), dont il faut saluer l'ambition, puisque pour la première fois on prend en compte dans un même mouvement la création de logements et celle des équipements publics qui doivent aller avec. Un programme quinquennal de construction de logement HLM est mis en place, avec l'objectif de réaliser 300 000 logements locatifs par an.

²⁰ À la même époque, le confort des logements était très supérieur en Angleterre : 3% seulement n'avaient pas l'eau courante, 35% ni douche ni baignoire et 30% ne disposaient pas de WC intérieurs – Données tirées du rapport de Stéphanie Condon, GEDA, « L'accès au logement, filières et blocages », Ministère du logement, Juin 1993.

²¹ « 20 Minutes », 28 octobre 2005

L'effort est de taille, et devrait être porté au crédit des gouvernements qui ont su le réaliser. Les effets pervers de cette urbanisation de masse viendront hélas, un quart de siècle plus tard, ternir l'image de ces bâtisseurs.

La crise des années 2000

Malgré cet effort sans précédent, et un léger tassement de la natalité dans le dernier quart du vingtième siècle, on estime le déficit, au milieu des années 2000, à 600 000 logements. Il faut y ajouter environ 3 millions de personnes mal logées²².

Ce déficit est difficile à résorber, car le nombre de ménages augmente d'environ 250 000 par an, et le parc immobilier n'augmente guère plus vite, même si nous connaissons depuis 2004 une accélération sensible. (Cf. tableau ci-après).

La relative pénurie a des conséquences qui vont au-delà du problème des « mal-logés ». Elle provoque une flambée des prix qui freine la mobilité d'une grande partie de la population. D'abord circonscrit aux emplacements les plus recherchés, ce renchérissement considérable de l'immobilier a fini par se propager à des zones naguère peu prisées – les banlieues proches de la capitale, même les plus défavorisées jusqu'ici, connaissent un mouvement de gentrification²³ sans précédent.

Les opérateurs privés et les pouvoirs publics ont fini par réagir, et en 2005, 518 000 autorisations de construire ont été délivrées. *"Un niveau inégalé depuis près de trente ans"*, selon le ministère de l'équipement. Plus de 410 000 logements ont été mis en chantier cette année-là. L'accélération est la bienvenue, mais reste modeste : entre 1999 et 2005, on a construit 310 000 logements par an, et le pas franchi peut sembler significatif. Mais si ces 410 000 logements sont convoités par l'armée des 1,5 millions de ménages mal logés ou pas logés du tout²⁴, que viennent renforcer 250 000 nouveaux ménages par an, on voit que la « crise du logement » a de belles décennies devant elle ! D'autant que le marché français n'est pas fermé, et que chez nos voisins européens on trouve des prix encore plus élevés (chez les Britanniques) ou des densités qui poussent à chercher un peu d'espace ailleurs (aux Pays-Bas, par exemple)²⁵.

²² Le « mal-logement » est évalué en étudiant les conditions de vie des personnes, le logement inconfortable ou insalubre, les situations d'hébergement provisoire qui durent.

²³ Mouvement par lequel des catégories aisées de la population remplacent progressivement (mais le rythme peut être rapide), dans un quartier, des habitants de classes populaires, repoussés au-delà des zones attractives.

²⁴ Estimation basée sur les 3,6 millions de Français mal ou pas logés, et sur la taille moyenne d'un ménage, qui est actuellement de 2,3 personnes.

²⁵ L'ouverture européenne – la vraie : celle des populations, pas celle des institutions – est un élément que les prévisionnistes ne savent pas prendre en compte. Seules des méthodes prospectives permettent de raisonner dans un monde ouvert.

**Tableau 4 - Nombre de logements mis en chantier en France, de 1980 à 2005
(en milliers)**

	Logements individuels	Logements collectifs*	Total
1980	265,3	154,1	419,4
1981	248,0	159,7	407,6
1982	228,0	139,3	367,4
1983	221,4	130,4	351,7
1984	209,5	105,4	314,9
1985	196,3	116,2	312,5
1986	187,0	127,6	314,7
1987	191,7	134,6	326,4
1988	181,6	158,4	340,0
1989	172,3	175,4	347,8
1990	155,4	146,8	302,2
1991	143,7	147,1	290,8
1992	122,7	137,1	259,7
1993	119,4	135,5	255,0
1994	147,0	149,4	296,4
1995	140,1	138,5	278,6
1996	146,3	120,1	266,4
1997	157,8	117,6	275,3
1998	181,2	136,3	317,6
1999	193,5	133,2	326,7
2000	195,9	112,3	308,2
2001	194,7	112,9	307,6
2002	195,8	114,2	310,0
2003	192,7	121,6	314,4
2004	216,3	146,3	362,6
2005	228,9	181,3	410,2

* Y compris les logements en résidence (cité universitaire, foyer pour personnes âgées, hôtel, motel, etc.). Source : Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, SESP.

3.2 — Où logent les retraités ?

Le parcours résidentiel type du baby-boomer

Le vieillissement qui nous occupe aujourd'hui – et qui tiendra le devant de la scène pendant quelques décennies, avant le relatif « rajeunissement » de l'« après baby-boomers », vers 2050 – touche une population qui a vécu des épisodes mouvementés, en matière de logement. C'est au début du baby-boom, dans les années 1950, que sont lancés les énormes programmes de construction des « grands ensembles », ou « quartiers d'habitat collectif ». Logements en « barres » ou en tours, ils étaient pourvus d'un confort dont ne disposaient pas les immeubles vétustes ou les bâtiments provisoires où s'entassaient nombre de nos concitoyens après les destructions de la seconde guerre mondiale. Ils étaient implantés hors des centres-

villes, dans des quartiers conçus pour être autonomes, ce qui impliquait de les doter d'équipements permettant aux habitants de s'approvisionner, s'instruire, se détendre, faire du sport, à proximité immédiate de leurs logements. En revanche, ils se voulaient purement résidentiels, et il fallait en sortir chaque matin pour aller travailler.

Ces grands programmes de construction se sont multipliés pendant les années 1950–1960. Les deux tiers d'entre eux ont été livrés entre 1952 et 1965. Vers la fin des années 1960, des critiques ont commencé à se faire entendre à propos de la qualité de la construction, du non-respect des engagements pris en matière d'environnement (jardins, écoles, commerces, terrains de sport ...). Parallèlement, les Français s'étaient enrichis, et l'État, au début des années 1970, avait relancé l'habitat pavillonnaire auquel aspirait une grande majorité des classes « moyennes ».

Le parcours résidentiel de nombre de baby-boomers a donc été : une période de pénurie de logement, un passage en habitat collectif, puis l'achat d'une maison individuelle.

Ville ou campagne ?

Les modes de vie sont aujourd'hui « urbains » à 90%. La « ville » a aujourd'hui de nombreux visages. L'extrême morcellement administratif de notre pays a depuis longtemps été débordé par la démographie et le goût de nos concitoyens pour la maison individuelle avec jardin. Les limites institutionnelles (communes) sont indiscernables à l'œil nu dans la plupart des agglomérations. Pour fournir des chiffres ayant du sens, l'Insee a dû s'affranchir des frontières communales. Il distingue :

- l'unité urbaine, commune ou ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie. Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, l'ensemble de ces communes forme une agglomération multicommunale ou agglomération urbaine. Si l'unité urbaine s'étend sur une seule commune, elle est dénommée ville isolée.

- le pôle urbain, unité urbaine offrant au moins 5 000 emplois et n'étant pas elle-même attirée à plus de 40 % par une autre unité urbaine. En 1999, il y avait 354 pôles urbains en France métropolitaine.

- l'aire urbaine, ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Ces définitions ont évolué dans le temps. Par exemple, le découpage du territoire en aires urbaines a remplacé, en 1990, celui en Zones de Peuplement Industriel et Urbain (ZPIU), existant depuis 1954.

De nouvelles unités urbaines ont été constituées lors des recensements de 1962, 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999.

Un calcul basé sur le recensement de 1999 montrait que 60% de la population française se trouvait dans des aires urbaines de plus de 100 000 habitants ; si l'on passe au niveau des agglomérations, on arrive à 75%. Il paraît logique de considérer comme citadines les aires urbaines, ce qui nous amène à 77%. Si l'on élargit l'acceptation de l'« aire urbaine » à toutes les zones urbaines et périurbaines, y compris les petits pôles urbains (ne répondant pas à la définition statistique de l'aire urbaine), on tangente les 90%.

Constater que neuf Français sur dix ont un mode de vie urbain ne signifie pas que tout le monde vit partout de la même façon. D'abord, il est impossible de parler de la France « en général » sans aussitôt soulever l'exception parisienne. Il faut distinguer trois segments de population : les Parisiens, les habitants des grandes villes et les autres.

Ces trois populations ont une mobilité très différente au moment de leur cessation d'activité. Qu'en sera-t-il des baby-boomers, qui sont plus habitués à voyager que leurs parents et leurs grands-parents ? Ils disposent (encore) de revenus confortables, même en retraite, et vont être dans les prochaines années libérés de la contrainte du travail – la plus forte des entraves à la mobilité, lorsqu'on atteint la cinquantaine et que les enfants sont partis du domicile familial.

Resteront-ils en place, donneront-ils la priorité au voyage, tout en profitant de leur temps libre pour rendre plus confortable leur logement actuel, ou chercheront-ils à se construire une vie « de vacances perpétuelles » au soleil et au bord de l'eau (douce ou salée, d'ailleurs : les Français sont à peu près aussi attirés par les lacs que par la mer) en allant s'installer à demeure dans une région réputée pour ses aménités naturelles, voire dans un pays ensoleillé au coût de la vie particulièrement attractif ?

Les constatations faites sur les générations immédiatement précédentes montrent que les personnes du troisième âge sont de plus en plus mobiles, mais que la majorité d'entre elles ne déménagent pas au moment de leur retraite, et vieillissent là où elles ont passé leur vie, notamment dans le périurbain.

En 2000, les trois quarts des ménages de plus de 60 ans vivant à leur domicile résidaient dans des villes ou dans leur périphérie – ce que l'Insee désigne comme « espace à dominante urbaine » –, et un quart en zone rurale. Les Français, en vieillissant, ne fuient pas les centres-villes. Ils ont même tendance à s'y installer. On prévoit une augmentation de la densité de personnes âgées dans les villes moyennes (50 000 à 300 000 habitants) d'ici à 2030²⁶.

Néanmoins, une minorité significative de seniors partent s'installer temporairement ou définitivement dans des territoires attractifs, et le nombre de ceux qui ignorent les frontières commence à ne plus être négligeable. Les retraités mobiles

²⁶ Colloque "Architecture, urbanisme et vieillissement", 26 novembre 2004, Palais du Luxembourg, Paris.

(citadins aisés des grandes villes et surtout de l'Île-de-France) ont tendance à migrer vers des zones agréables ou dans lesquelles ils ont des racines familiales. Beaucoup cherchent le calme, la nature, les endroits où la population est peu dense. Ce qui pose problème quelques années plus tard, lorsque leur âge ou leur état de santé leur interdit de conduire. On assiste alors à un recentrage sur les villes (une mobilité « de 4^e âge »).

Encadré 5 – Des seniors plutôt satisfaits de leur environnement

« Parmi les seniors qui vivent en zone rurale, 39 % déclarent qu'aucun problème particulier ne les préoccupe dans leur quartier ou leur village, et que rien n'y manque alors que parmi les moins de 60 ans, cette proportion n'est que de 24 %. [...] »

Les nuisances, principalement le bruit, n'épargnent toutefois pas les ruraux : un senior sur cinq vivant en zone rurale déclare qu'il lui arrive d'être gêné par le bruit lorsqu'il est chez lui. Dans les trois quarts des cas, automobiles, trains ou avions en sont la cause. La pollution ou les odeurs empêchent 17 % des ménages âgés ruraux d'ouvrir leurs fenêtres, du moins dans certaines pièces et à certains moments. Enfin, les destructions ou détériorations des parties communes d'immeubles ou de biens publics situés aux abords des logements ne sont pas l'apanage des cités : 23 % des ménages de seniors vivant à la campagne en signalent. Dans les communes rurales, 13 % des ménages âgés cumulent au moins deux de ces trois nuisances. Toutefois, pour plus de la moitié d'entre eux, habiter à la campagne garantit un bon cadre de vie, dans la mesure où ils échappent à la fois au bruit, à la pollution et au vandalisme. L'absence de nuisances va souvent de pair avec l'isolement : dans les communes rurales, près du quart des ménages seniors n'ont aucun magasin d'alimentation à proximité immédiate de leur domicile. Il n'est donc guère surprenant que la principale insatisfaction porte sur l'absence de commerces : à la campagne, près d'un senior sur trois estime que son quartier ou son village n'en est pas suffisamment pourvu. Les moins de 60 ans soulignent d'ailleurs autant que leurs aînés cette insuffisance. Un senior sur cinq signale l'absence de transports en commun. En zone rurale, 12 % des personnes âgées n'ont ni transports en commun ni véhicule personnel. Il s'agit souvent de femmes, disposant de petits revenus. [...] En ville, et en région parisienne plus encore qu'en province, c'est, comme en zone rurale, le manque de commerces qui gêne le plus les seniors. La grande majorité d'entre eux a pourtant au moins deux magasins d'alimentation à proximité de son domicile»

Insee, Enquête permanente sur les conditions de vie

Entre 1982 et 1990, on estime que 7% des personnes âgées ont quitté leur département, 5% leur région²⁷. Le pourcentage est peu différent entre 1990 et 1999²⁸. Mais ces moyennes recouvrent une réalité très contrastée : ce sont 25% des retraités parisiens et 12% de ceux des grandes villes de province qui vont s'installer ailleurs lors de leur retraite. À ces migrants « internes », il faut ajouter, notamment dans les zones les plus attractives, certains de nos voisins européens, qui apprécient beaucoup notre pays.

En 2003, on comptait en France métropolitaine 223 000 résidences secondaires appartenant à des étrangers, dont :

²⁷ Huguenin 1999. Ces taux peuvent sembler faibles. Mais leur impact est multiplié par la concentration des lieux de départ et surtout par celle des lieux de destination. L'effet de redistribution est donc très important, à cause de ce fort déséquilibre géographique.

²⁸ Baccaini 2001

- 194 000 Européens (53 200 Britanniques, 31 600 Suisses, 31 200 Italiens, 29 100 Allemands, 23 700 Belges, 18 700 Néerlandais, 6 500 Espagnols),
- 6 500 États-Uniens,
- 23 300 autres.

Encadré 6 – Migrations de retraités : le cas du Massif central

Une étude sur les retraités du Massif central montre comment se font le « retour au pays » et l'installation dans des lieux « de vacances » des retraités citadins. La distribution des distances de migration de la ville vers la campagne est nettement bimodale. Parmi ceux qui partent,

- 40% vont à une distance inférieure à 15 km. Ils quittent les centres villes ou les quartiers ouvriers pour s'installer dans une zone résidentielle où ils bénéficieront d'un logement plus adapté à leur nouvelle situation : jardin, espace, nature proche.

- 40% vont à plus de 100 km. Ce sont les « Parisiens » ou les habitants de quelques très grandes agglomérations.

Ces deux catégories n'ont ni les mêmes revenus (le deuxième segment est nettement plus aisé) ni les mêmes comportements d'achat, ni les mêmes attentes en matière de loisirs, d'animation ou de participation à la vie locale.

Un tiers des migrants sont des enfants du pays ayant fait carrière dans une grande ville et revenant s'installer dans la région d'origine de leur famille. Les autres sont attirés par les aménités naturelles du lieu de destination et par le calme de la vie « rurale ».²⁹

C'est assez peu, si l'on se réfère au stock total de logements : environ 0,7% du parc. Mais leur répartition sur le territoire n'est pas homogène. Les Britanniques ont une préférence pour le Sud-ouest, la Provence et la façade atlantique, du Pays basque à la Côte d'Opale. Les Allemands s'installent plutôt en Alsace, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Languedoc-Roussillon. Quant aux Italiens, Espagnols et Suisses, on les trouve majoritairement près de leurs frontières³⁰.

Le nombre de résidants étrangers dépasse bien entendu celui des propriétaires de résidences secondaires. Il est très difficile de connaître leur nombre, entre deux recensements. On estime à 100 000 le nombre de Britanniques venus s'implanter définitivement dans notre pays, mais certains avancent des nombres nettement supérieurs. L'ouverture de lignes aériennes *low cost* est un puissant stimulant à leur installation. Des villes comme Rodez, Limoges, Bergerac, Pau ou Carcassonne

²⁹ Callois & alii 2003.

³⁰ Une étude pour les années 1994-2000 montre que la moitié des investissements réalisés en France par des étrangers non-résidants concerne les départements des Alpes-Maritimes et du Var (Davezies & alii, 2003).

voient ainsi débarquer des milliers de Britanniques, habitués ayant déjà un pied de chaque côté du Channel ou touristes venus en éclaireurs, mais prêts à se laisser tenter par quelques vieilles pierres dans un village corrézien. Nombre d'entre eux sont des retraités, attirés par la douceur de vivre et les paysages français, mais aussi par le différentiel de prix entre leur maison londonienne et une grange limousine. Sans parler du système de santé, nettement plus performant de ce côté de la Manche. Le phénomène ne peut que s'amplifier, tant que les données de la situation seront stables : bulle immobilière anglaise, existence de liaisons aériennes *low-cost* et vie quotidienne plus agréable en France qu'en Grande Bretagne.

L'installation d'étrangers disposant d'un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne n'a pas que des aspects positifs : certaines villes de l'Aveyron – sans parler de la Dordogne ou du Périgord, saturés depuis longtemps – n'en reviennent pas de voir leur marché immobilier exploser. Cela pose des problèmes aux jeunes locaux désirant s'installer. Mais les communes sont le plus souvent satisfaites de voir arriver des citadins aux revenus confortables et stables, consommateurs de services pour aménager et entretenir leur maison, et prêts à s'investir dans les associations locales, voire dans la gestion municipale. Il n'est pas certain que le territoire d'accueil gagne à tous les niveaux : une commune d'Ardèche peut se réjouir de l'installation de quelques dizaines de retraités parisiens ou lyonnais qui vont injecter dans l'économie locale des revenus versés par de lointaines caisses de retraite nationales ou par des fonds de pension britanniques, mais le jour où se poseront des problèmes de dépendance c'est le département qui devra déboursier l'APA³¹.

Cela étant, toutes les études montrent que l'arrivée de retraités stimule le marché de l'emploi. Aux États-Unis, des chercheurs travaillant de façon indépendante pour différents états ont estimé que le nombre d'emplois créés allait de 0,2 à 1,5 emploi, selon le niveau de revenus des arrivants (un couple de retraités très aisés a un impact économique plus fort qu'un couple au revenu médiocre) :

État de	L'arrivée d'un retraité provoque la création de	Observations
Floride	0,4 emploi	
Virginie	0,3 emploi	
Caroline du Nord	0,3 emploi	
Caroline du Nord (partie ouest)	1 à 1,5 emplois	Région où se retirent des personnes riches
Wisconsin	0,2 à 0,7 emploi	En fonction du revenu des arrivants

Sources : études menées par différents états américains. Cf. notamment, pour la méthode, Shields & alii (2002)

Ceux qui restent autour des villes : la périurbanisation et ses problèmes

Nous avons vu que la « ville » était aujourd'hui multiple, avec des limites institutionnelles indiscernables dans la plupart des agglomérations. Mais ces diverses

³¹ L'allocation personnalisée d'autonomie (APA) est gérée par le Conseil général.

« unités », « aires » ou « pôles » urbains ont en commun un fort développement de zones dites « urbaines », essentiellement résidentielles et à densité relativement faible. Fréquemment, vivre dans une zone urbaine ne signifie pas vivre dans un centre ville traditionnel. Les « villes » du vingtième siècle ont pris du poids en incorporant leurs banlieues et les campagnes proches, sous diverses appellations statistiques.

Par exemple, en 1962, l'« unité urbaine » de Toulouse avait 328 000 habitants et ne comptait que deux communes : la ville de Toulouse, (323 000 habitant) et Blagnac (5 000 habitants) qui en constituait la banlieue. Au fil des années, des communes proches ont été rattrapées par l'étalement urbain et incorporées à l'unité urbaine de Toulouse, qui comptait 761 090 habitants au recensement de 1999 (et probablement 840 000 en 2005, avec un solde migratoire régional positif d'environ 80 000 entre 2000 et 2004)³². La forte augmentation de la population provient certes des mouvements démographiques, mais aussi de l'incorporation « statistique » de 70 communes dans cette unité urbaine entre 1962 et 1999. Ces communes ont crû nettement plus que la ville centre, autour de noyaux de population existants, puisqu'elles étaient déjà peuplées avant d'être incorporées dans l'unité urbaine. Ce phénomène purement statistique d'absorption des banlieues fait apparaître encore plus importante la croissance de « la ville de Toulouse ». Mais c'est une « ville diffuse » parcourue très majoritairement en voiture, même si elle fait de gros efforts pour développer des transports publics performants.

Encadré 6 – Un développement de la « ville diffuse » basé sur la mobilité

La « ville diffuse » s'est développée en France sans poser de problèmes à personne, en période de forte croissance. Les banlieusards se sont d'abord logés le long des grands axes de transport, notamment les voies de chemin de fer suburbain. L'accroissement du parc automobile a permis à nombre d'entre eux de faire des arbitrages leur convenant bien entre surface, proximité des grands centres urbains et coût du terrain. Libérés de la contrainte des transports publics, ils se sont installés là où ils le souhaitaient, ou plutôt dans les communes créant des lotissements, quelle que soit leur position par rapport aux moyens de transport de masse. La forte croissance des Trente Glorieuses a donné aux gouvernements successifs les moyens de construire autoroutes, rocadés et autres déviations, autorisant des vitesses de plus en plus élevées. Grâce à cette accélération, et à condition de ne pas avoir à emprunter trop d'axes routiers saturés, les Français qui ont choisi la périphérie, même lointaine, ne consacrent guère plus de temps à leurs déplacements quotidiens que leurs parents et leurs grands-parents, contraint à l'époque de s'installer dans la proche banlieue et à proximité d'une gare.

Ce modèle basé sur l'augmentation parallèle et constante de la distance et de la vitesse n'est durable qu'à condition que la population ne vieillisse jamais, que le coût de l'énergie reste stable et que le pays ait les moyens de continuer à développer des infrastructures routières. Trois conditions qui n'ont aucune chance d'être réunies.

Les ménages qui ont alimenté cette croissance urbaine dans le dernier tiers du vingtième siècle vieillissent sur place, et l'augmentation importante du nombre de personnes âgées dans le périurbain va poser des problèmes spécifiques de

³² L'aire urbaine de Toulouse comptait 965 000 habitants en 1999.

déplacement, d'approvisionnement et d'accessibilité des services, même dans des zones urbanisées et à quelques kilomètres des centres-villes.

Le périurbain est une zone à enjeux, pour la question du vieillissement comme pour bien d'autres. L'atout de ces territoires, par rapport aux zones rurales, est qu'il est plus facile d'y trouver des réponses organisationnelles parce que la densité de population y est relativement élevée. Mais c'est un dossier que les pouvoirs publics devront ouvrir rapidement.

Ceux qui choisissent la ville et la campagne : la birésidentialité

La retraite ne se traduit pas forcément par un départ définitif vers des lieux plus cléments. D'autant que l'une des raisons de migration a longtemps été le « retour au pays ». Les dernières vagues de l'exode rural remontent à plus de trente ans (1975), et le « retour » n'est plus le bouclage d'un itinéraire personnel, tout au plus un retour au pays de ses ancêtres, ce qui n'a évidemment ni le même sens ni la même évidence pour l'individu. La vie des citadins d'aujourd'hui est donc ancrée profondément dans leur ville ou leur banlieue. Le passage à la retraite ne rompt que le lien professionnel. Les autres relations, amicales, familiales, civiques ou culturelles, se maintiennent. D'où la tendance à ne pas se couper de son milieu habituel, tout en profitant de ce que beaucoup apprécient dans la vie rurale : environnement calme, parc ou jardin, logement plus grand et proximité de la nature (mer, lac, montagne ...). Ce qui se traduit par la montée d'un phénomène de « birésidentialité » : une alternance relativement équilibrée de séjours dans la résidence dite principale et dans une résidence « secondaire ».

Tableau 5- le logement en France : évolution en vingt ans (en milliers)

	1983	2004
Résidences principales	20 122	25 913
dont individuel	11 022	14 538
dont collectif	9 101	11 375
Logements vacants	1 902	1 912
dont individuel	993	916
dont collectif	909	996
Résidences secondaires	2 349	2 960
dont individuel	1 545	1 870
dont collectif	804	1 090
Ensemble	24 374	30 786
dont individuel	13 560	17 324
dont collectif	10 814	13 462

Insee

Tableau 6 – Résidences principales et secondaires : une grande stabilité

	1983	1993	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Résidences principales	82,6%	82,4%	83%	83,3%	83,5%	83,7%	83,9%	84,2%
Logements vacants	7,8%	7,2%	7%	6,9%	6,7%	6,5%	6,4%	6,2%
Résidences secondaires	9,6%	10,4%	10%	9,9%	9,8%	9,8%	9,7%	9,6%

Le pourcentage de résidences secondaires ne varie guère. Le total « résidences secondaires + logements vacants » aurait même tendance à régresser : 17,4% en 1983, 17% en 1999, 15,8% en 2004).

Il n'est pas possible, actuellement, d'estimer l'importance de la multirésidentialité (que nous simplifierons en « birésidentialité », sa version la plus courante). La typologie du tableau n°6 ne donne en effet que deux possibilités d'usage : résidence principale ou secondaire, et un classement par défaut : logement « vacant ». L'Insee établit ses statistiques sur la base d'une égalité fondamentale entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales : « *Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages* ». Quant à la résidence secondaire, c'est un logement non-vacant et non-principal : « *Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées* »³³.

Ces définitions ne permettent pas de saisir un certain nombre de situations :

- il n'est pas envisagé qu'un ménage occupe plus d'un logement « *de façon habituelle* ». La définition de la résidence principale est d'ailleurs simplement pléonastique : « *celle qui est occupée à titre principal* » sans préciser ce que signifie cette expression. Il existe par ailleurs une littérature nettement plus précise définissant le domicile fiscal. Par exemple, les conventions fiscales bilatérales entre états, qui déterminent à quelle administration une personne vivant dans plusieurs pays paie ses impôts, considèrent qu'un étranger est imposable dans le pays s'il y réside au moins 183 jours au cours d'une période de 12 mois consécutifs. Utile pour les services fiscaux des pays intéressés, cette définition n'est pas complètement satisfaisante pour qui souhaite se pencher sur l'économie locale ou pour les collectivités locales confrontées à des problèmes de dimensionnement de leurs équipements ;

- la définition de la résidence secondaire se réfère à l'usage du bâtiment par des actifs « *les week-ends, les loisirs ou les vacances* ». Qu'est-ce qu'un week-end pour un retraité, sinon une fin de semaine ? Comment parler de « loisirs » ou de « vacances », alors qu'il se livrera à peu près aux mêmes activités dans les deux résidences – voire sera plus actif dans sa maison de campagne. Ces remarques ne visent pas que le retraité : la réduction du temps de travail et la place prise par les communications à distance permettent à un nombre non négligeable de professionnels de travailler dans n'importe quel endroit correctement couvert par un réseau de téléphone mobile et par l'Internet à haut débit. Les seuls freins sont la scolarité des enfants et le fait que dans un ménage les deux partenaires exercent souvent des activités n'ayant pas le même degré de « dématérialisation ».

³³ Insee, définitions.

Malgré l'impossibilité de quantifier la birésidentialité, certains auteurs estiment que le phénomène augmente régulièrement : « *Le vieil archétype de la double résidence des retraités très aisés vivant une partie de l'année à Paris et l'autre sur la Côte d'Azur se transforme peu à peu en tendance lourde, touchant un spectre social plus large et une gamme ouverte de localisations résidentielles. La grande majorité des jeunes retraités est propriétaire d'une maison individuelle, souvent périurbaine ; beaucoup possèdent aussi une résidence secondaire rurale et font le choix de s'y installer à titre principal* »³⁴.

Cette birésidentialité simple consistant à répartir son temps entre le logement « d'activité » et la maison de loisirs peut évoluer lorsque le retraité prend conscience des inconvénients d'avoir à entretenir deux maisons. Il va alors chercher à limiter ces désagréments tout en conservant les avantages de la double localisation. « *Se pose alors la question de la conservation du pavillon initial dont la fonction familiale d'origine ne se justifie plus et qui n'apporte pas d'avantage particulier en matière de cadre de vie. Ce sont ces pavillons qui alimentent le marché de l'occasion des maisons individuelles de banlieue, alors que beaucoup de nouveaux achats de retraités porteront sur des appartements urbains, complémentaires à la maison à la campagne* ».

La birésidentialité pèse donc sur le marché immobilier de diverses façons, et son impact n'est probablement pas négligeable si l'on considère que les personnes effectuant ce type de parcours résidentiels sont concentrées géographiquement :

- par leur point de départ, le phénomène affectant majoritairement des habitants de très grandes villes, à commencer par l'agglomération parisienne,
- par leur choix de résidence, déterminé par le climat et la proximité de la mer ou de lacs. Les deux tableaux ci-après sont particulièrement éloquentes.

Tableau 7 – Migrations internes : les neuf Régions dont partent le plus les seniors

Taux annuel de migration nette 1999-2004, selon l'âge
(classé en départ décroissant des 60 ans ou plus)

	Pop totale (5 ans ou +)	20-29 ans	30-39 ans	40-59 ans	60 ans ou +
Île-de-France	- 67,5	171,2	- 125,9	- 96,5	- 120,9
Nord-Pas-de-Calais	- 46,5	- 113,1	- 65,3	- 30,1	- 20,3
Picardie	- 35,2	- 101,5	- 10,8	- 23,1	- 14,3
Lorraine	- 28,2	- 63,6	- 39,0	- 23,4	- 11,2
Alsace	- 11,2	41,6	- 35,1	- 18,6	- 9,4
Haute-Normandie	- 31,3	- 76,7	- 27,3	- 21,2	- 8,9
Champagne-Ardenne	- 56,6	- 138,7	- 83,2	- 37,2	- 7,0
Rhône-Alpes	22,3	51,0	50,0	5,9	- 2,4
Franche-Comté	- 21,4	- 102,7	- 12,6	- 11,2	- 2,0

Lecture : entre 1999 et 2004, sur 10 000 habitants, l'Île-de-France en a perdu en moyenne chaque année 120,9 au profit des autres régions métropolitaines (- 120,9) , tout en en gagnant 171,2 dans la tranche d'âge 20-29 ans

³⁴ Driant & alii 2005 : 32-33

Tableau 8 – Migrations internes : les 13 régions où vont le plus les seniors

Taux annuel de migration nette 1999-2004, selon l'âge
(classé en ordre décroissant d'arrivée des 60 ans ou plus)

	Pop totale (5 ans ou +)	20-29 ans	30-39 ans	40-59 ans	60 ans ou +
Languedoc-Roussillon	106,7	8,3	142,0	122,8	83,1
Corse	53,6	- 52,4	100,9	89,7	55,8
Bretagne	47,2	- 57,8	88,4	56,7	51,5
Aquitaine	62,1	- 0,9	102,3	66,8	45,2
Poitou-Charentes	32,8	- 120,4	75,3	55,7	37,3
Pays de la Loire	24,8	- 104,1	72,4	36,0	34,6
Basse-Normandie	- 10,2	- 176,6	4,1	15,9	34,3
Auvergne	27,9	- 95,8	55,6	46,2	33,9
PACA	48,6	55,9	73,9	46,8	33,5
Limousin	23,1	- 80,3	38,7	36,2	31,4
Midi-Pyrénées	61,8	70,4	102,5	53,7	30,3
Bourgogne	- 20,1	- 171,8	- 44,4	14,0	22,0
Centre	- 3,2	- 111,5	28,8	11,3	16,6

Lecture : entre 1999 et 2004, sur 10 000 habitants, le Languedoc-Roussillon en a gagné en moyenne chaque année 83,1 venant des autres régions métropolitaines. Source : enquête de recensement de 2004, Insee ; métropole.

Vieillesse, activités et territoires à l'horizon 2030

CAE

Rapport
Michel Godet et Marc Mousli

Commentaires
Béatrice Majnoni d'Intignano

63

dF

La documentation Française



Cahiers du LIPSOR

Laboratoire d'Investigation en Prospective, Stratégie et Organisation

Conservatoire National des Arts et Métiers

Internet : www.lapro prospective.fr

Liste des cahiers disponibles en librairie :

- Cahier n° 12 : **L'avenir de la réglementation des télécommunications** : État des lieux et ateliers de prospective, par Stéphane Leroy-Therville - Mars 2000 - 8 €
- Cahier n° 13 : **Le maïs et ses avenir**s par Nathalie Bassaler - Mai 2000 - 9 €
- Cahier n° 15 : **Pays Basque 2010** : la prospective participative dans un territoire d'exception, par Marc Mousli - Juin 2004 - 13 €
- Cahier n° 16 : **L'ANAH à l'horizon 2010** : la réorganisation stratégique d'une agence publique par la prospective participative, par Stéphane Cordobes et Philippe Durance - Juin 2004 - 13 €
- Cahier n° 17 : **Le jeu des acteurs de l'information géographique en France** : un cas appliqué de la méthode MACTOR, par Nathalie Bassaler - Septembre 2004 - 13 €
- Cahier n° 18 : **Face à l'avenir, vraies questions et faux problèmes**, par Michel Godet - Janvier 2006 - 13 €
- Cahier n° 19 : **L'agriculture demain ?** Cinq années de travaux du Cercle prospective des filières agricole et alimentaire par Pierre Chapuy en collaboration avec Antoine Crabit et Michel Godet - Juin 2006 - 10€
- Cahier n° 20 : **Prospective stratégique, problèmes et méthodes** par Michel Godet et Philippe Durance - Janvier 2007, 2^{ème} édition - 13 €
- Cahier n° 21 : **Probabilisation de scénarios** pour l'agriculture et l'automobile, par François Bourse et Pierre Chapuy en collaboration avec Francis Meunier - Octobre 2006 - 10 €

- Série Recherche - n°1 : **Gestion prospective des ressources humaines** : Les enseignements du secteur de la Défense - Mars 2000 - 10 €
- Série Recherche - n°2 : **Mary Parker Follet** : Pionnière du Management par Marc Mousli - Octobre 2000 - 8 €
- Série Recherche - n°3 : **Culturalisme et mondialisation des entreprises** par Yvon Pesqueux - Novembre 2000 - 8 €
- Série Recherche - n°4 : **Le management du handicap** par Bachir Kerroumi - Décembre 2001 - 8 €
- Série Recherche - n°5 : **Entreprises et développement durable**, Prospective stratégique des enjeux environnementaux par Pierre Chapuy - Septembre 2003- 10 €
- Série Recherche - n°6 : **L'apprentissage organisationnel**, par Yvon Pesqueux en collaboration avec Philippe Durance - Septembre 2004 - 9 €
- Série Recherche - n°7 : **La prospective territoriale** : pour quoi faire ? Comment faire ? par Philippe Durance, Michel Godet, Philippe Mirénowicz et Vincent Pacini - Janvier 2007 - 15 €
- Série Recherche n°8 : **Vieillissements et logement** : enjeux et nouvelles tendances à l'horizon 2030, par Marc Mousli - Janvier 2007 - 13 €

Les anciens cahiers du LIPSOR épuisés sont pour la plupart disponibles en ligne :

www.lapro prospective.fr

Tarifs en vigueur au 1^{er} janvier 2007



BON DE COMMANDE à retourner à la : Librairie des Arts et Métiers, 33 rue Réaumur 75003 Paris,
Tél : 01 42 72 12 43 Fax : 01 42 72 48 56

Nom : _____ Prénom : _____
Adresse : _____
Tel : _____

Cahier	Numéro	Nombre	Prix unitaire	Total	Total général

Frais de port en sus : 3,81 € de 1 à 3 numéros et 5,03 € au-delà de 3 numéros.

Je joins un chèque libellé à l'ordre de la librairie des Arts et Métiers, deEuros

Signature :

Cahiers du LIPSOR

Laboratoire d'Investigation en Prospective, Stratégie et Organisation
Conservatoire National des Arts et Métiers
Internet : www.lapro prospective.fr

Cahier du Lipsor n°15 : Pays Basque 2010 : une prospective participative dans un territoire d'exception, par Marc Mousli - Juin 2004 - 13 Euros

Au printemps 1992, le Sous-préfet de Bayonne veut renouer le dialogue entre les hommes politiques, les socioprofessionnels et les militants de la cause basque. En poste depuis plus de deux ans, il a découvert les compétences, l'intelligence et la capacité d'initiative potentielle d'une société civile déchirée par des querelles et des peurs, mais prête à se mobiliser au service du développement de sa « petite patrie ». Appuyé par le Délégué à l'aménagement du territoire et par les membres les plus clairvoyants du gouvernement, il lance une démarche de prospective : *Pays basque 2010*. L'exercice sera fécond. Ateliers, analyse structurelle, scénarios : pendant dix-huit mois les élus locaux, les socioprofessionnels, les *abertzale*, les fonctionnaires, s'impliquent fortement. Ils acquièrent une compréhension profonde des risques et des chances de leur pays et parviennent à un consensus remarquable. Sur cette base ils construisent un dispositif de gouvernance original qui servira de modèle aux futures lois sur le fonctionnement des « pays ». Ils passent avec l'Etat, le département et la Région une Convention spécifique, formidable ballon d'oxygène pour la langue et la culture basques, qui en avaient grand besoin, et levier efficace pour des dizaines d'actions d'aménagement aujourd'hui réalisées ou en cours de réalisation. C'est cette réussite exemplaire d'une démarche de prospective participative que décrit et analyse Marc Mousli dans ce cahier du LIPSOR.

Cahier du Lipsor n°16 : L'ANAH à l'horizon 2010 : La réorganisation stratégique d'une agence publique par la prospective participative par Stéphane Cordobes et Philippe Durance - Juin 2004 -13 Euros

En 2001, L'ANAH, Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat, lançait une démarche de prospective pour définir son projet de développement. Cet exercice avait plusieurs objectifs : mobiliser les personnels en les associant pleinement à la réflexion exploratoire, construire ensemble la vision souhaitée de « la grande ANAH » et participer à la réorganisation qui en découlerait. La démarche s'est déroulée en trois étapes : un séminaire classique de prospective où la plupart des ateliers de la boîte à outils ont été mis à profit, la constitution de deux groupes de travail plus réduits pour poursuivre la réflexion stratégique, un séminaire de restitution pour présenter les résultats et lancer la réorganisation de l'agence. En 2004, la « grande ANAH » est opérationnelle. Ce cahier du LIPSOR restitue l'ensemble des travaux et y associe une série d'entretiens rétrospectifs avec des témoins du processus, évaluant ainsi leur impact trois ans après. Cet exemple notable d'une démarche de prospective aboutie, menée par une agence d'état constitue un remarquable cas d'école.

UTILISER LE BON DE COMMANDE DU RECTO
Librairie des Arts et Métiers, 33 rue Réaumur 75003 Paris
tél : 01 42 72 12 43, fax : 01 42 72 48 56

Le Lipsor (laboratoire du CNAM)
et l'Epita (École pour l'Informatique et les Techniques Avancées)
avec le soutien du Cercle des Entrepreneurs du Futur
diffusent les méthodes de la prospective stratégique.

Les méthodes de prospective stratégique mises en ligne sont téléchargeables
gratuitement, en français, anglais et espagnol, sur le site du Lipsor.
Elles n'auraient pu voir le jour sans le soutien intellectuel et financier des
membres du Cercle des Entrepreneurs du Futur.

www.lapropective.fr rubrique Cercle des entrepreneurs,
puis Diffusion de la connaissance

ATELIERS DE PROSPECTIVE

Se poser les bonnes questions

MICMAC

Identifier les variables clés

MACTOR

Analyser les stratégies d'acteurs

MORPHOL

Balayer les futurs possibles

SMIC-PROB-EXPERT

Probabiliser les scénarios

MULTIPOL

Choisir en avenir incertain

4 — Vieillir dans quelles villes et dans quels quartiers ?

Quelle peut être la place des personnes âgées dans la cité ? La question peut être posée du point de vue des intéressés eux-mêmes : sont-ils à l'aise dans leur village, leur quartier ? Voient-ils sans nostalgie ni remords leurs voisins plus jeunes partir travailler chaque matin, supportent-ils les cris et les jeux des enfants sous leurs fenêtres ou dans leur rue ? S'accommodent-ils d'être frôlés par une voiture qui franchit allègrement un feu rouge, bousculés par un livreur de pizzas sur leur trottoir, incidents mineurs auxquels on ne prête guère attention quand on a trente ans, mais qui vous contrarient durablement à soixante-dix ans ?

On peut aussi se poser la question du point de vue de la communauté : les jeunes sont-ils prêts à faire une place aux anciens dans la ville ? Les urbanistes pensent-ils à élargir un trottoir, placer des bancs dans les rues et sur les places, rendre accessibles les bâtiments accueillant du public ? Les architectes ont-ils en tête – ou dans leur documentation – les normes permettant à une personne vieillissante de vivre dans une maison ou un immeuble ordinaire ?

En France, on ne répond pas de façon systématique et déterminée à ces nombreuses questions. Une commune lance un projet, qui sera abandonné au prochain changement de majorité, un maître d'œuvre a mille contraintes à respecter, et sa principale préoccupation est de ne pas enfreindre un règlement de façon telle qu'il devrait reprendre une partie des travaux ... En revanche, les Américains ont depuis longtemps traité ces problèmes comme ils savent le faire : de façon systématique, avec pragmatisme, et en allant jusqu'au bout de leurs logiques, c'est-à-dire en construisant ou en encourageant des organisations qui répondent aux besoins, même si elles nous paraissent surprenantes, voire excessives.

Il nous a donc paru intéressant d'étudier trois types d'organisation de la vie des seniors, répondant de façon très différente à la plupart de ces questions.

Le premier type est le choix de vivre entre contemporains. Nous désignerons cette option par le nom donné par son promoteur à la première ville construite spécialement pour les seniors, et qui leur est réservée : Sun City.

Le deuxième est le choix de rester dans le « block » ou le quartier où l'on vit depuis longtemps et de continuer à vieillir avec ses amis et ses voisins, dont beaucoup sont de la même génération. Ce sont les NORC, « *Naturally occurring retirement communities* », expression que l'on peut traduire littéralement par « Quartiers se transformant naturellement en résidences pour retraités ».

Le troisième est le choix de la diversité, la volonté affirmée que tous, jeunes et vieux, retraités et actifs, doivent pouvoir coexister, dans des villes faciles à vivre où tout est fait pour n'exclure personne, quel que soit son âge. C'est une des dimensions d'un mouvement né il y a vingt-cinq ans en Floride : le « *New Urbanism* ».

4.1 — Sun city : des villes pour retraités

Les plus de 65 ans représentaient 4% de la population des États-Unis en 1900, 8 % en 1950, et 12% en 2000, soit 33,4 millions de personnes. Entre les retraités de 1950 et ceux de 2000, les différences sont notables. Ces derniers ont des revenus très supérieurs à ceux de leurs grands-parents, leur santé et leur espérance de vie sont bien meilleures. Pour les promoteurs qui ont su accompagner cette évolution au fil des années – et elle a été sensible dès le milieu des années 1970 – le marché des « villages pour retraités » a été, et reste, particulièrement porteur.

Même dans un pays comme les États-Unis, où le comportement consumériste est profondément ancré, et parfaitement accepté, cette ségrégation par l'âge – soigneusement organisée et protégée par les cahiers des charges de ces « villages » – a soulevé des questions. Plusieurs études ont été faites pour tenter de déterminer s'il était préférable pour des retraités de s'installer dans un village réservé à des personnes de plus de 55 ans – c'est la limite habituellement imposée par les cahiers des charges (CC&Rs³⁵) de ces lotissements –, ou de rester dans son environnement habituel.

Des lotissements sous contrôle : les CIDs

Le lotissement de grande dimension dont les maisons, les infrastructures et les espaces collectifs sont dessinés et construits par un promoteur, puis gérés par une Association de propriétaires (voir encadré) est un classique de l'urbanisme américain. Inspirés des Cités-jardins imaginées à l'extrême fin du dix-neuvième siècle par le Londonien Ebenezer Howard, ils se sont multipliés aux États-Unis à partir des années 1920 sous la forme des CID (*Common Interest Developments*).

Encadré 7 – Lotissement d'intérêts communs et communautés fermées

En 2005, sur 297 millions d'Américains 55 millions vivaient dans 274 000 lotissements dits *Common Interest Developments (CIDs)* avec association de propriétaires et règles contraignantes. Soit un total de vingt-deux millions de maisons ou d'appartements. Les habitants des CIDs paient 35 milliards de dollars par an de taxes et cotisations aux associations, dont l'administration mobilise 1 250 000 administrateurs et 300 000 bénévoles (dans diverses commissions).

Sur ces 274 000 quartiers résidentiels, environ la moitié sont « fermés » (*Gated Communities*), et la proportion augmente rapidement.

Sources : US Census, 2^e semestre 2005, et Community Associations Institute, 2006.

Les premiers CIDs visaient à offrir un certain art de vivre : ensembles de villas luxueuses assurant à une clientèle fortunée tranquillité et confort dans un environnement paradisiaque, ou plus modestement lotissements de plusieurs centaines de maisons, avec un habitat un peu plus dense que les standards

³⁵ Ces cahiers des charges extrêmement détaillés (CC&Rs : *Covenants, Conditions & Restrictions*) sont les règlements – très intrusifs dans la vie privée – des CIDs (*Common Interest Developments*), que nous allons décrire.

américains, mais dont les acheteurs se partageaient l'usage d'équipements privés collectifs tels que golfs, piscines, tennis, plages aménagées, que la plupart d'entre eux n'auraient pas eu les moyens de s'offrir individuellement.

La formule s'est ensuite développée avec l'aide de l'État fédéral et des collectivités locales. Ces opérations immobilières permettaient en effet de construire rapidement les centaines de milliers de logements dont le pays avait besoin, en utilisant au mieux des terrains qui commençaient à se raréfier aux alentours des grandes villes. Les collectivités locales voyaient avec satisfaction les promoteurs se charger de l'aménagement des parcs, de la construction d'écoles et d'équipements sportifs, des opérations de viabilité, de l'éclairage ou des investissements en matériel de déneigement et de nettoyage des rues. Ces lotissements de banlieue répondaient à une forte demande de la part des classes moyennes blanches qui fuyaient les centres des villes abandonnés aux minorités pauvres et en voie de dégradation rapide.

Le fonctionnement des CIDs est codifié : il existe pour chacun d'eux une Association des propriétaires, à laquelle chaque acheteur est obligé d'adhérer, et qui a pour mission impérative de faire respecter des règles contractuelles extrêmement contraignantes, les CC&Rs : *Covenants, Conditions & Restrictions*. L'habitant qui enfreint ce règlement intérieur – même de façon insignifiante – est systématiquement attaqué en justice, pour éviter toute dérive risquant de dégrader le mode de vie garanti aux résidents et surtout d'affecter la valeur des propriétés.

Encadré 8 – La règle, c'est la règle (anecdote rapportée par des chercheurs du Garreau Group)³⁶

À Mesa, où une autre ville périphérique (*Edge City*) se développe, au sud-est de Phoenix, JL a dû faire face à un problème. JL est le directeur de l'association de *Leisure World*, une résidence fermée d'au moins cinq mille résidents. C'est un cadre salarié qui est sous l'autorité d'un conseil d'administration élu par les propriétaires. Il dirige la ville, avec un conseil municipal officieux et un budget de plus de 5 millions de dollars.

Le problème était la présence d'un résident illégal : un médecin de quarante-deux ans, victime d'une dépression nerveuse, et qui était devenu incapable de vivre seul. Ses parents l'avaient donc fait venir chez eux. Le problème est que le règlement de *Leisure World* interdit aux personnes de moins de 45 ans d'y vivre. Si les parents voulaient continuer à s'occuper de leur fils, il leur fallait déménager. Ils ont été très compréhensifs, dit JL. Ils étaient bien ici, mais ils sont partis. Ils ont compris que l'association devait faire respecter ses règles.

Même si depuis 1948, il est interdit d'appliquer les clauses explicitement raciales que l'on trouve encore dans les plus anciens CC&Rs, les lotissements garantissent une homogénéité sociale, par le niveau des prix des logements et des services associés. Quelques conditions bien choisies – comme la taille des lots, celle des maisons, le nombre minimal de pièces par habitant – sont introduites dans les Cahiers des charges. Elles sont conçues en fonction des caractéristiques des différentes composantes ethniques de la société américaines, afin d'éviter à

³⁶ Autour de Joel Garreau (Garreau, 1991)

l'acheteur aisé le risque d'avoir des voisins noirs, latinos, ou simplement pauvres
 ...³⁷

C'est dans ce cadre, permettant facilement de sélectionner des propriétaires retraités et de leur assurer un style de vie qui leur convienne, que se sont construites les Sun Cities.

Du CID à la Gated Community

Dans les années 1960-1970, les CIDs étaient simplement des lotissements homogènes, mais ouverts sur leur environnement, partie intégrante de la commune sur laquelle ils étaient implantés. Depuis les années 1980-1990, la plupart des nouveaux lotissements (qu'ils soient ou non destinés à des seniors) sont lourdement « sécurisés ». Entourés de murs et de haies infranchissables, ils ne comportent le plus souvent qu'une entrée, protégée par des barrières avec système électronique pour les plus modestes, et par des équipes de gardes patrouillant jour et nuit pour les plus riches. Les systèmes de protection contre les intrusions y sont parfois délirants. Par exemple, la *gated community* de Hidden Valley, en Californie du Sud, a installé – à la place des herses, fort répandues – un système de protection anti-terroriste du même modèle que celui utilisé pour protéger les ambassades en terrain ennemi ou les installations nucléaires : des cylindres de métal commandés électroniquement, faits pour perforer des châssis et qui ont empalé, dans les deux premières années de leur mise en place, 25 voitures et 4 camions !

Depuis les années 1980, il est devenu difficile dans certaines régions, notamment les états de la Sunbelt, de trouver une maison neuve en dehors de ces résidences sécurisées, qui constituent l'écrasante majorité des mises en chantier.

Que les lotissements soient « fermés » ou non, la segmentation marketing s'est affinée depuis les premiers CIDs, et nombre de résidences permettent aux acheteurs de se retrouver non seulement entre foyers aux revenus homogènes – règle qui n'est jamais transgressée – mais encore entre gens ayant des styles de vie identiques : entre retraités aisés, entre familles de la petite bourgeoisie blanche, entre artistes, entre homosexuels – la première « *gated community* » pour gays et lesbiennes retraités, *Palms of Manasota*, a été inaugurée en Floride en 1997, et un lotissement du même type, *Rainbow Vision*, a été livré en 2005 à Santa Fé (Nouveau Mexique).

³⁷ Nous ne jugeons pas cette attitude : les mœurs anglo-saxonnes sont très différentes des nôtres, et en Grande-Bretagne ou aux États-Unis, « l'obligation à laquelle chacun est soumis dans l'espace public de considérer tous ses congénères comme des semblables n'entrave en rien sa liberté de mener sa vie privée à sa guise et en particulier d'y opérer toute distinction qui lui convienne. Cette manière de concevoir la société tend à conduire à une gestion des différences plutôt tolérante et peu solidaire. L'autre est invité à gérer ses propres affaires, sans interférer avec les vôtres. Si on n'apprécie pas sa compagnie, il paraît normal d'éviter de le fréquenter, et il serait difficilement concevable qu'on vous oblige à le faire ». Iribarne (2006). Les méthodes des sociétés traditionnelles – dont la française – pour maintenir chaque individu à sa place, à son « rang », sont considérablement plus sophistiquées ... et le résultat n'est ni pire ni meilleur, au final !

À Sun City Phoenix (qui n'est pas une *gated community* stricto sensu, même si en fait son fonctionnement est peu différent), ce principe de l'entre soi est bien respecté : l'âge médian de ses 40 000 habitants était de 75 ans en 2000, le revenu médian de 32 500 dollars, la valeur médiane des maisons de 94 200 dollars. 97,7% des résidents étaient blancs (non-hispaniques), 1% étaient hispaniques, 0,5% noirs³⁸. 86% d'entre eux avaient au moins un diplôme de l'enseignement secondaire, 65% étaient mariés, 24% veufs, 7% séparés ou divorcés. 4,6% étaient nés hors des États-Unis (1,2% en Amérique du Nord et 2,9% en Europe).

Le succès de l'opération a conduit le promoteur à construire à quelques dizaines de kilomètres de son premier lotissement une deuxième ville : Sun City West, plus huppée. Ses 26 400 habitants sont blancs à 98,2% et Hispaniques à 0,6%. On n'y recense aucun Noir. Ils sont plus jeunes, avec un âge médian de 73,2 ans, ont des maisons plus chères : 142 900 dollars de valeur médiane, et disposent d'un revenu plus élevé : 43 350 dollars de revenu médian.

Défense et illustration de la ségrégation par l'âge

La ségrégation par l'âge a ses défenseurs, qui font remarquer que les premiers à quitter un foyer américain sont les enfants, qui partent volontiers loin de leur parents dès 17 ans, choisissant un *College* à l'autre bout du pays, puis allant s'installer lorsqu'ils fondent une famille dans des banlieues où rien n'est fait pour des personnes vieillissantes n'ayant plus d'activité professionnelle. Une fois à la retraite, ces dernières peuvent donc se sentir plus à l'aise dans une maison et un environnement où tout a été conçu pour elles. Les logements y sont d'un accès facile, toutes les pièces sont de plain-pied, il n'y a ni sous-sol, ni étage, ni porche surélevé, donc aucun escalier. Les équipements des salles de bain, la hauteur des prises électriques, etc., sont adaptés aux possibilités physiques et à la morphologie de personnes âgées.

Les promoteurs des « villes de retraite » ont fait évoluer le concept au fil des années. À Phoenix, les premières maisons livrées au début des années 1960 étaient plutôt spartiates, et les principaux attraits du village – en dehors du fait de se retrouver entre gens de la même génération – étaient un coût de la vie très raisonnable et le soleil de l'Arizona. Dès les années 1970, l'allure et le confort des maisons dénotaient un tout autre standing, et les résidents avaient à leur disposition des piscines, des *pool-houses*, des golfs, des salles de jeux, de réunion, etc. En fait, tous les équipements d'une luxueuse résidence de vacances, sans l'inconvénient d'être dérangés par les jeux, les cris et la musique d'enfants ou d'adolescents, puisqu'il est interdit aux jeunes de moins de dix-neuf ans de résider plus de 90 jours dans la ville, sauf cas exceptionnel.

Les entreprises qui se sont lancées sur le marché des résidences pour retraités ont bénéficié d'un apparent paradoxe : les plus sensibles au vieillissement (qu'ils considèrent souvent comme une déchéance) sont les seniors ayant le plus d'atouts en

³⁸ Les 0,8% restants recouvrent l'ensemble des combinaisons raciales dont les statisticiens américains ont le secret : depuis le recensement de 2000, ils disposent de 63 possibilités de classement en fonction de la race.

mains : une bonne santé, des revenus et un patrimoine confortables, après une carrière honorable. Aller s'installer dans un lieu comme Sun City leur permet de s'extraire d'un environnement où ils souffrent d'avoir perdu leur place. Ils y oublient vite leurs collègues, leurs voisins, qui, parce qu'ils sont jeunes, ont le droit de continuer à participer à ces jeux de pouvoir qui, jusqu'au jour de leur retraite, tenaient tant de place dans leur vie.

La ville est aménagée spécialement pour les retraités, et l'aspect des maisons et des espaces publics de Sun City contraste avec le peu de soins et le peu de moyens que les villes américaines consacrent ordinairement à leur urbanisme et à l'entretien de leurs rues. Les retraités apprécient « à la fois les logements individuels bien conçus et l'image d'ordre et de netteté projetée par la construction planifiée et en nombre ». La propreté revient constamment dans leurs interviews. Par ce terme, « ils expriment que non seulement on ne trouve pas dans la ville de saleté ou d'ordures, mais qu'elle apparaît comme nette, en ordre, bien entretenue ».³⁹

Les résidents de Sun City, quand on les interroge, déclarent apprécier ce mode de vie : « vous ne vous sentez pas vieux, à Sun City, parce que vous n'avez pas la pression de tous ces jeunes. » Les chercheurs expliquent que « dans un environnement hétérogène, les personnes âgées étaient constamment confrontées à d'autres, plus actifs, en meilleure santé, et apparemment plus utiles qu'elles »⁴⁰.

Des tensions intergénérationnelles autour des impôts

Cette satisfaction des résidents n'est pas totalement partagée à l'extérieur de la ville. Certes, la construction de Sun City a été bénéfique pour l'emploi. Pour le premier lotissement, on estime qu'un emploi est créé chaque fois que 5 retraités arrivent. La population de Sun City étant actuellement de 40 000 habitants, elle génère donc 8 000 emplois. Le second CID, étant plus riche, génère encore plus d'emplois (nous ne disposons pas de chiffre précis).

Mais au début des années 1970, des difficultés ont surgi entre les habitants de Sun City et leurs voisins de la Peoria, une banlieue de Phœnix. Les deux localités dépendaient du même district scolaire, et les retraités, qui participaient au Comité de direction du district, s'opposaient systématiquement à tout lancement d'emprunt (*bond issue*, méthode habituellement utilisée pour financer les travaux dans les écoles américaines). Il faut dire que le promoteur avait commis l'imprudence d'annoncer à ses futurs acheteurs qu'ils paieraient moins d'impôts à Sun City, puisque le village ne comporterait pas d'école. Le découpage administratif n'avait

³⁹ Findlay 1992 (traduction : Marc Mousli)

⁴⁰ Findlay 1992 (traduction : Marc Mousli). Il y a cependant un biais statistique : pour savoir si les gens sont satisfaits d'habiter Sun City, il faut interroger ... les habitants de Sun City. Qui défendent naturellement la décision prise quelques années plus tôt de partir de la ville où ils avaient leurs amis, leurs anciens collègues, leurs habitudes, pour venir s'installer dans l'Arizona. Cette décision a souvent été l'occasion d'un débat difficile dans le couple. Les études montrent que les hommes et les femmes ne réagissent pas de la même façon. Ces dernières s'adaptent mieux à la cessation d'une activité salariée et ne voient pas la nécessité de rompre avec leur quartier, leurs voisins, leurs engagements sociaux – elles sont en moyenne plus impliquées que les hommes dans les associations, les paroisses, etc. – pour aller dans la banlieue de Phœnix.

pas permis de tenir cette promesse, mais les retraités faisaient tout ce qui était en leur pouvoir pour que l'addition ne s'alourdisse pas. Le différend se régla par un divorce : arguant de l'inutilité quasi-totale des écoles pour ses résidents, et du fait que leurs revenus étaient fixes et ne leur permettaient pas d'accepter un alourdissement de leurs charges, Sun City obtint de se retirer du district scolaire, et devint un « *territoire scolaire non organisé* ». Les administrateurs du district de Peoria perdirent les trois-quarts de leurs recettes fiscales⁴¹, mais retrouvèrent leur liberté d'agir en faveur du développement de leurs écoles.

Ce genre de conflit donna à leurs voisins une image déplorable des habitants du village pour retraités. C'est à mettre au passif du système d'habitat ségrégué. Le problème existe surtout lorsque la taille du lotissement fait qu'il recrute fort loin ses acheteurs. Ceux de Sun City Arizona sont en grande partie originaires du Midwest ou du Nord-est du pays. Le problème risque moins de se poser lorsque le retraité reste dans une région où il vit depuis longtemps. Il a dans ce cas des liens avec le système scolaire. Ses enfants ont fréquenté certains établissements, où se trouvent à leur tour ses petits-enfants ou ceux de son frère, de sa cousine, d'amis proches ... Il connaît personnellement des enseignants, a des amis au Bureau du district scolaire, etc. Pris dans un réseau de souvenirs, d'amitiés, de relations, il n'imagine pas de cesser de participer financièrement à la vie des écoles de sa communauté. Cela se vérifie à *Leisure World*, un village de retraités californien dont les habitants viennent majoritairement du même État : ils soutiennent les écoles publiques sans réticence.

Des retraités aux Seniors

On observe une évolution récente du marché des résidences pour retraités : le marketing des promoteurs cible les jeunes seniors encore actifs. Les programmes sont rebaptisés « *active adult communities* ». Ce qui est logique, puisque l'âge effectif de la retraite s'éloigne de plus en plus de l'âge minimal de 55 ans requis pour résider dans ces villages. Le critère de segmentation le plus pertinent est donc le souhait, pour des ménages n'ayant plus d'enfant à charge, de vivre dans un environnement adapté à leur mode de vie, où le golf et le barbecue entre amis tiennent plus de place que l'école, les bus de ramassage scolaire ou les conseils de parents.

La déclinaison française de Sun City

Des promoteurs français connaissent un beau succès en France avec les résidences fermées de type « *gated communities* ». Après avoir construit plusieurs milliers de logements dans la région toulousaine, Monné-Decroix, un promoteur spécialisé depuis une dizaine d'années dans le lotissement sécurisé, diffuse le concept dans le sud et l'ouest de la France, et monte déjà jusqu'à Lyon, Tours et Nantes. Il vend 1 500 logements par an, a multiplié son chiffre d'affaires par 8 entre 1993 et 2003, et déclare recevoir 600 appels par jour. Les dimensions de ces ensembles résidentiels ne sont pas celles des villes privées américaines : ils ne réunissent guère plus de 100 logements.

⁴¹ Dans les écoles du district, moins de 1% des élèves habitaient Sun City, dont les résidents payaient 75% des impôts encaissés par le district scolaire.

Par exemple, la douzième résidence Senioriales a été inaugurée le 30 mai 2006, à Casteljaloux (Lot-et-Garonne). C'est un lotissement de 48 maisons individuelles réservées exclusivement aux seniors de plus de 50 ans (l'âge moyen des propriétaires est d'environ 66 ans), avec des espaces verts soignés, une piscine et un "club house". Les maisons sont toutes semblables, proches les unes des autres, de plain-pied, sans marches, avec volets roulants, climatisation, larges portes et cellier extérieur. Un grillage d'un mètre cinquante de haut clôture la résidence, dont l'entrée est barrée par un portail télécommandé, avec caméra et visiophone. Un gardien, qui est également régisseur et jardinier, loge sur place.

Le concept des Senioriales a été lancé en France en 2003. Il s'adresse à une clientèle à revenus moyens. Les constructions ont jusqu'ici été limitées au Sud-ouest, mais le promoteur (le groupe Ramos) envisage d'en développer dans toutes les villes françaises.

Ce n'est pas la première tentative d'acclimater le concept « Sun City » dans notre pays. En 2002, les *Villas Vermeil* avaient tenté de tirer parti à la fois du vieillissement de la population et de la loi Besson (loi de défiscalisation datant de 1998). Le montage avait fait long feu.

On trouve, dans la même veine, des produits originaux associant l'initiative publique et les capitaux privés. Plestan, une commune rurale des Côtes d'Armor à quelques kilomètres de Lamballe, a implanté en son centre, en association avec un promoteur, un quartier protégé d'une cinquantaine de maisons. Acquis majoritairement par des investisseurs et loués depuis l'été 2006, ces logements sont conçus pour des personnes à mobilité réduite et s'adressent en priorité à une population âgée. Ils comportent des sols antidérapants, des salles de bains avec barres d'appui et des douches sans seuil. Ils sont très proches des principaux commerces, de la pharmacie, d'un cabinet médical, auxquels on peut accéder par un itinéraire piétonnier.

Le domaine est entièrement clos, avec une seule entrée protégée par des barrières automatiques et surveillée par une caméra. Un gardien-intendant loge sur place.

Une salle municipale d'animation socioculturelle destinée aux anciens de la commune sera accessible en permanence aux résidants, qui y trouveront des services : blanchisserie, coiffure. Ils pourront aussi accéder au restaurant scolaire proche, ou se faire livrer des repas à domicile.

4.2 — L'alternative à Sun City : favoriser la mixité des âges par un urbanisme plus humain. Le mouvement du *New Urbanism*

Aux États-Unis, le modèle urbain de la deuxième moitié du vingtième siècle n'a jamais fait l'unanimité. Plébiscité par une écrasante majorité des Américains, il a toujours été critiqué par une minorité d'intellectuels et d'écologistes urbains⁴². Dans

⁴² Cf. notamment les travaux de Jane Jacobs, par exemple le classique : « *The Death and Life of Great American Cities* », 1961.

les années 1980, la contestation s'est amplifiée, et des voix se sont élevées pour dénoncer les méfaits du « *sprawl* »⁴³. En effet, dans des zones urbaines, le recours systématique à la maison individuelle avec cour et jardin est un énorme gâchis de place, et la spécialisation des quartiers a pour résultat un zonage qui élimine tout véritable espace public : d'un côté les lieux résidentiels, lotissements entièrement privés, d'un autre les centres commerciaux privés, les parcs d'attraction et autres lieux de détente, et enfin les parcs d'activités, zones homogènes de bureaux ou d'entrepôts. Ce zonage impose que chaque personne dispose d'une voiture, avec comme corollaire la place considérable accordée aux routes et aux parkings. « *Dans les villes américaines, entre un tiers et la moitié du terrain est dédié aux routes et aux parkings. A Los Angeles, ce sont les deux-tiers !* »⁴⁴

Ce type d'urbanisme tue toute vie de quartier. Il est quasi-impossible de se rendre où que ce soit à pied, à cause des distances, et même si les parcours pédestres étaient envisageables, ils seraient désagréables. Il est sans intérêt, voire légèrement effrayant, de marcher dans des rues aux murs aveugles, où les portes d'entrée sont derrière les maisons et les garages devant, où des parkings isolent les magasins de la rue, où les rez-de-chaussée sont réservés aux voitures alors que les logements sont systématiquement situés à l'étage. On entre le plus souvent dans les lotissements résidentiels par un seul axe de circulation, qui donne accès à des voies internes sur lesquelles se branchent des culs-de-sac au fond desquels se trouvent les maisons. L'unique moyen de déplacement est donc la voiture, et les contacts entre habitants sont limités aux plus proches voisins.

Quelques architectes, urbanistes et élus locaux réunis sous l'étiquette « *New Urbanism* » cherchent à promouvoir une autre vision de la ville, plus humaine, plus urbaine. Ils proposent un retour au « quartier », avec des rues plus étroites, des activités diverses, des services publics accessibles et correctement utilisés grâce à une densité suffisante de population, des transports en commun que l'on puisse facilement rejoindre à pied, des trottoirs agréables, des rues que les piétons puissent traverser sans risquer leur vie, des parkings à l'arrière des commerces et non devant, des places publiques qui incitent à la flânerie et à la rencontre, etc.

Ces propositions font leur chemin, et l'on compte plusieurs centaines de réalisations dans l'esprit *New Urbanism*. D'après un rapport présenté devant le Congrès du *New Urbanism* de 2003, la demande croît de 20% par an aux États-Unis. Mais il reste des oppositions, des réticences et du scepticisme. Les principes du *New Urbanism* vont à l'encontre d'une réalité sociologique : en matière de logement, l'idéal de l'Américain moyen, c'est encore la maison individuelle sur un grand terrain. Cette préférence massivement partagée incite à trouver des « solutions » qui aggravent les maux auxquels elles sont censées répondre : puisque la circulation automobile est de plus en plus difficile, construisons plus d'autoroutes, plus larges ; puisqu'elle est meurtrière (43 000 morts par an aux États-Unis), demandons à la police d'être plus sévère ; puisque nous brûlons des quantités considérables de

⁴³ « L'expression américaine *urban sprawl* se traduit le plus souvent par étalement urbain tout en adoptant une connotation péjorative, celle d'un manque de structure » Ghorra-Gobin (2006).

⁴⁴ Duany & alii, 2000 : 138 (traduction : MM)

ressources naturelles non renouvelables, produisons plus des voitures qui consomment moins (en leur demandant bien entendu d'avoir des performances identiques en matière de vitesse, de confort, de climatisation) ; puisque la pollution de l'air est de plus en plus inquiétante, améliorons la combustion des moteurs, imposons aux constructeurs des dispositifs limitant les rejets nocifs, etc.

Des urbanistes et des élus ont pris conscience que ces « solutions », qui consistent à « faire plus de la même chose », peuvent améliorer très temporairement la situation, mais l'aggravent en fait à moyen terme. Elles donnent des prétextes à ne pas s'attaquer aux questions de fond et permettent de multiplier en toute bonne conscience les sources de nuisance, puisqu'on a réussi à limiter l'impact de chacune d'elles. De plus, elles introduisent de nouvelles irréversibilités qui rendront encore plus difficile la mise en œuvre des vraies solutions, inéluctables à long terme. Elles produisent des normes qui verrouillent la situation : les urbanistes qui ont cherché à réhabiliter les centres-villes se sont heurtés au coût des opérations de rénovation, les codes d'urbanismes étant désormais totalement conçus en fonction des nouveaux lotissements de banlieue, et imposant des normes – largeur des rues, densité du bâti, retrait des façades, circulation, stationnement – inadaptées aux zones agglomérées denses. Il est très difficile de faire évoluer ces normes. Pour les édiles municipaux, il était par exemple hors de question de discuter les exigences des pompiers, qui imposaient que les rues soient suffisamment larges pour permettre à leurs plus gros véhicules d'évoluer, alors que dans le cœur historique des villes on ne peut intervenir qu'avec des engins de taille plus modeste.

Le vieillissement de la population joue en faveur du New Urbanism : beaucoup de retraités ne souhaitent pas rompre avec une communauté dont ils continuent à faire partie même s'ils ont cessé leur activité professionnelle. Mais il est problématique de vieillir dans un lotissement. Un jour ou l'autre, il devient impossible de conduire. Et aux États-Unis un adulte sans voiture perd 90% de sa mobilité. Et dans des lotissements totalement pavillonnaires, un résident qui vieillit et ne peut plus entretenir une maison devenue trop grande pour lui ne peut pas trouver un appartement adapté à ses besoins, qui lui permettrait de continuer à vivre dans son environnement familial.

Enfin, il y a le sentiment d'insécurité, accru par le « zonage ». Des quartiers entiers sont vides une grande partie de la journée : pendant les heures de bureau et d'école, les lotissements sont déserts, et le soir, c'est au tour des centres commerciaux et des quartiers de bureaux de se vider. Ce vide des rues et des places est accentué par le recours à la voiture comme unique moyen de transport. C'est un cercle vicieux : comme personne n'y marche, l'absence de vie donne une angoissante sensation de vide, et ôte toute envie d'y marcher ! Les défenseurs de la ville traditionnelle rappellent que « *la meilleure prévention des délits, c'est ce que Jane Jacobs appelle « les yeux de la rue », c'est-à-dire des fenêtres donnant directement sur la rue (et pas derrière des murs ou des haies). Dans les lotissements où les maisons ne présentent pas grand-chose côté rue, à part la porte aveugle de leur*

garage, il n'est pas étonnant que pour assurer la sécurité on place des murs, des grilles et des gardes... »⁴⁵

Souvent très attachées à cette « communauté authentique », les personnes âgées peuvent se révéler des acteurs importants de la rénovation urbaine. Elles sont de plus en plus actives. Beaucoup d'entre elles ont des revenus décentes. Elles votent plus que leurs concitoyens, et rendent des services à leur communauté, à travers des associations communales, paroissiales ou par un travail bénévole indispensable à nombre d'institutions culturelles.

« Les ménages dont l'âge est supérieur à 50 ans, préfèrent les logements de taille raisonnable, les parcelles de terrains et les jardins de taille réduite ainsi qu'un accès facile et aisé aux commerces. Une enquête menée par l'*American Association of Retired Persons* en 1996 souligne que les Américains à la retraite souhaitent diminuer leur dépendance à l'automobile : 71% sont en faveur de la proximité d'un mode de transport en commun, 49% souhaitent avoir accès à des commerces alimentaires sans avoir recours à la voiture et 53% souhaitent avoir accès à leurs médecins sans utiliser la voiture »⁴⁶.

Les tenants du *New Urbanism*, se battent pour rendre aux villes et aux quartiers leur identité. Ils refusent le zonage et prêchent la diversité, constatant que les quartiers monofonctionnels obligent à d'incessants parcours, très majoritairement effectués en voiture, qui consomment du temps, du carburant et de l'espace.

La Charte du *New Urbanism* affirme que « *Les habitants doivent pouvoir vaquer à de nombreuses activités quotidiennes à pied, ce qui donne de l'autonomie à ceux qui ne conduisent pas, notamment les personnes âgées et les jeunes. Les réseaux de rues interconnectées doivent être conçus pour encourager la marche à pied, réduire le nombre et la longueur des parcours en voiture et économiser l'énergie. Dans les quartiers, une large diversité des types et des niveaux de prix des logements peuvent mettre en contact quotidiennement des personnes d'âges, de races et de revenus divers, renforçant ainsi les liens personnels et civiques essentiels à une communauté authentique* ». Et les anciens « *doivent trouver moins d'obstacles à rester dans des quartiers où ils vivent depuis longtemps* »⁴⁷.

Ce combat pour des villes à visage humain prend un sens particulier après la canicule d'août 2003, qui a tué 15 000 personnes âgées en France. Les États-Unis ont connu de pareils épisodes : dans la seule ville de Chicago, à la mi-juillet 1995, une vague de chaleur a tué en une semaine 740 vieillards (surcroît de mortalité par rapport à un mois de juillet ordinaire).

Le maire a rapidement pris des mesures, et la deuxième vague, fin juillet, fait sept fois moins de victimes. Un sociologue a enquêté sur ce cas, et relevé que la survie était supérieure dans la communauté hispanique, à forte cohérence familiale, ainsi que dans les quartiers traditionnels à la « *vie sociale active, avec notamment*

⁴⁵ Duany & alii, 2000: 74 (traduction : MM)

⁴⁶ Ghorra-Gobin, 2006 : 31

⁴⁷ Leccese & McCormick, 2000 (traduction : MM)

des boutiques le long des rues et des restaurants dotés de l'air conditionnés où l'on faisait entrer les personnes âgées pendant la canicule»⁴⁸. C'est l'illustration de l'intérêt des quartiers à échelle humaine et un argument de plus pour les tenants du New Urbanism.

4.3 — Vieillir ensemble dans son quartier : les NORC

De 1900 à 1920, la population des États-Unis passe de 76 à 106 millions, soit un accroissement de 30 millions en vingt ans (+ 40%), dû pour plus de moitié à l'immigration.

Dans les trente années qui suivent, de 1920 à 1950, l'accroissement est de 43%, soit près de 46 millions de personnes supplémentaires. En 50 ans, la population des États-Unis a exactement doublé, passant de 76 à 152 millions.

Cet accroissement considérable s'est accompagné d'une urbanisation croissante (pendant la même période, on a assisté à un triplement de la population « urbaine » (ce sont en fait les banlieues qui connaissent la croissance la plus forte, au détriment des centres-villes). Il a provoqué d'énormes besoins de logements, satisfaits grâce à la construction rapide de lotissements dans les banlieues et de « blocks » d'immeubles dans les villes.

Une partie des jeunes ménages qui s'y sont alors installés ont vieilli sur place. Ils avaient entre 25 et 35 ans à leur arrivée, dans les années 1945 – 1970. Ils ont aujourd'hui entre 60 et 80 ans et sont pour la plupart propriétaires de leur logement, dont ils ont fini de rembourser le crédit. Presque tous sont retraités. Au fil des années, des liens se sont tissés entre eux : liens de voisinage, d'amitié, autour des associations du quartier, des écoles, des enfants ... Liens forts pour une partie d'entre eux, liens faibles pour d'autres : personnes qui fréquentent les mêmes lieux et se connaissent « de vue » depuis des années, qui ont des relations communes, etc.

Cette évolution démographique de quartiers entiers pose des problèmes spécifiques auxquels plusieurs municipalités et organisations se sont attaquées. On désigne ces ensembles « NORC » (*Naturally occurring retirement communities*). C'est dans les villes dont le centre est resté très vivant que la question est le mieux traitée. À New York ou Chicago, l'appellation est officielle, et il existe des systèmes de subvention pour les offres de services spécifiques : soins infirmiers à domicile, activités sociales, transports, etc. La situation est plus difficile là où le *White flight* a vidé les centres-villes, qui se sont dégradés (Philadelphie par exemple)⁴⁹.

⁴⁸ Eric Klinenberg, *Heat Wave ; A Social Autopsy of Disaster in Chicago*, The University of Chicago Press, 2002, cité par Ruaux (2005).

⁴⁹ *White flight* : départ vers les banlieues des classes moyennes blanches. Elles quittent les quartiers centraux (*Downtown*) où s'installent les minorités et les populations à très faibles revenus. Pour Philadelphie, Cf. Ruaux, 2005 : 186 et suivantes.

Le mérite des Américains est d'avoir rapidement compris l'intérêt de repérer et d'étudier ces quartiers. Des chercheurs ont identifié des « blocks »⁵⁰ à forte proportion de retraités. Il y en aurait 5 000 dans le pays, le plus important – et sans doute le mieux organisé – étant Co-op City, un ensemble d'immeubles du Bronx abritant environ 8 000 personnes ayant l'âge de la retraite, qui sont arrivées à la fin des années 1960 (les tours ont été livrées en 1968) et qui n'ont jamais déménagé – aux États-Unis, un tiers des 23 millions d'habitants âgés de plus de 65 ans, soit 7,4 millions de personnes, vivent au même endroit depuis au moins 31 ans. 94% d'entre elles sont propriétaires. Dans la ville de New York, qui compte 1 250 000 personnes âgées, on estime que 400 000 d'entre elles vivent dans des NORC.

La concentration de personnes âgées facilite l'organisation du maintien à domicile. Le classement américain des stades de dépendance est moins détaillé que notre grille AGGIR⁵¹. Il ne comporte que quatre classes qui permettent de déterminer quels sont les services qu'il faut à tout prix assurer⁵². Et certains besoins sont aisément prévisibles, car ils sont parfaitement corrélés avec l'âge des individus (suivi des problèmes cardiaques, par exemple).

La concentration offre également des opportunités aux firmes privées, par exemple dans le domaine de la domotique. Les consommateurs en général, et les plus âgés d'entre eux en particulier, sont sensibles au bouche-à-oreille, notamment lorsqu'il s'agit d'adopter des techniques nouvelles comme la domotique. Et ce type de communication est facilité par la proximité de ménages ayant les mêmes besoins.

L'état de New York, l'Ohio, le Maryland, la Pennsylvanie et l'Illinois ont mis en place depuis 1996 des programmes « *NORC supportive services* », qui touchent plus de 50 000 personnes âgées et sont en grande partie gérés par les résidents eux-mêmes. Leurs promoteurs – qui viennent du monde des coopératives – ont pour objectif le maintien des personnes à domicile, mais aussi l'entretien correct des quartiers, la sécurité, l'entraide, la responsabilité et l'implication des individus, et la maîtrise des coûts. Ils organisent aussi le soutien aux personnels assurant les services, pour éviter un excessif turnover souvent mal vécu par les personnes âgées.

Les problèmes posés par le vieillissement de « blocks » diffèrent selon la structure sociale et l'histoire du quartier. Une étude sur les NORC de Philadelphie (Giband 1999) montre diverses conséquences possibles, en fonction de la structure sociale et de la qualité du bâti :

⁵⁰ Le système de recensement américain permet de travailler sur des « *Census tract* » (parcelle de recensement) et même de connaître les caractéristiques des « blocks » (pâtés de maisons) composants ces CT.

⁵¹ La grille Aggir (*autonomie gérontologie, groupe iso-ressources*) comporte 6 degrés de dépendance allant de « *bon état* » (GIR 6) à « *Personne confinée au lit, fonctions mentales altérées, fin de vie* » (GIR 1).

⁵² Cf. Bryan & Morrison, 2004

Encadré 9 – L'importation en France des concepts américains : Levittown en Essonne⁵³

À Mennecey (Essonne) Levitt & Sons a construit une « Levittown » à l'américaine. Les travaux de la première tranche ont commencé en 1970, et la dernière a été livrée en 1986. Au total, 2 200 maisons ont été construites, soit environ 8 000 résidents – ce qui est bien modeste à côté des programmes américains : la première Levittown comportait 17 400 logements, 82 000 résidents. Elle avait été construite en 1947 pour les G.I.s revenant de guerre à Hicksville, Long Island.

Levitt se targuait de construire des communautés, pas seulement des maisons. Ses « Levittowns » étaient donc livrées avec tous les équipements collectifs nécessaires. Le principe a été globalement respecté à Mennecey. A l'origine, la construction des équipements collectifs a été répartie entre le promoteur et la commune. Levitt a construit deux groupes scolaires (écoles primaires), un centre commercial composé d'une supérette de 600 m² et de cellules de 6m sur 10 pouvant accueillir des boutiques, un bâtiment de bureaux qui abrite un centre médical, une maison des associations – devenue mairie annexe - et une chapelle. La commune s'est chargée du centre sportif. Il y avait aussi dans le village une piscine découverte, qui a disparu lorsque la municipalité a construit une piscine couverte en lisière du domaine.

Comme dans un CID (Common Interest Development) américain, le « village » comporte des parties communes dont les résidents sont copropriétaires. Levitt a importé la formule des HOA (Home Owner Associations). Ici, ce sont des AFUL – Associations foncières urbaines libres, dont le régime juridique est proche de celui des associations de copropriétaires, mais plus souple. L'adhésion à l'association est obligatoire et automatique lors de l'achat.

Les résidents du village Levitt vont peu dans le « vieux Mennecey », centre d'un bourg rural fondé au Moyen Âge, mais tué par la suburbanisation et où l'on compte plus d'agences immobilières que de commerçants traditionnels. Les transports publics y sont très insuffisants. Les enfants vaquent à leurs activités en vélo, et les adultes n'ont pas d'alternative à la voiture. Il est clair que pour vivre ici sans contraintes excessives, il faut un véhicule par adulte.

Comme dans toutes les banlieues qui se sont développées par « étalement urbain » (sprawl) deux catégories sociales ont des difficultés : les adolescents : que faire entre 15 et 18 ans, quand on n'a pas encore le permis de conduire ? et les personnes âgées : l'ensemble est totalement pavillonnaire. Quand un résident vieillit, et ne peut plus entretenir une maison devenue trop grande pour lui, il n'a pas de solution de repli sur place, puisqu'il n'y a pas d'immeuble collectif où il pourrait continuer à vivre dans son environnement. De plus, la quasi-impossibilité de se déplacer autrement qu'en voiture pose évidemment problème pour ceux qui ne peuvent plus conduire.

a) dans les quartiers de centre ville habités par des ouvriers des générations nées entre 1920 et 1945 ont cumulé :

- un non-renouvellement des populations, deux ménages de baby-boomers sur trois préférant acheter une maison en banlieue, et huit nouveaux arrivants à Philadelphie sur neuf s'installant également en banlieue, ce qui multiplie les logements vacants,

⁵³ Isabelle GOURNAY, professeur associé à l'Université de Maryland, prépare un ouvrage sur les villages Levitt en France. Bibliographie rapide: « Mr. Levitt Goes to Paris or How US Baby Boom Suburbs Entered the Logic of Globalization », à l'occasion de l'exposition « Building for the Boomers: Levittown and Beyond » au State Museum of Pennsylvania, à Harrisburg, 11/2002 et « Gournay, Isabelle, "Romance, Prejudice and Levitt's Americanization of the middle class house in France," dans William Chew éditeur, *National Stereotypes in Perspective: Americans in France - Frenchmen in America*," Amsterdam and Atlanta, Rodopi, 2001

- une dégradation du bâti par manque d'entretien (notamment dans les quartiers les plus pauvres),

- un effondrement du marché immobilier provoqué par ces deux facteurs. Le marché américain est en effet très réactif aux modifications de l'environnement : le fait qu'un ou deux logements deviennent vacants dans un block divise par deux la valeur des logements voisins.

b) dans des quartiers attractifs naguère réservés à l'élite ou aux classes « moyennes supérieures », le vieillissement de la population, les décès et les départs en institutions ont également entraîné un accroissement du nombre de biens mis sur le marché et une forte baisse des prix. De jeunes ménages actifs ont profité de l'occasion pour acheter et réhabiliter des maisons, transformant le caractère de ces quartiers.

La municipalité de Philadelphie a mené une politique active, adaptée aux différents cas. Dans les quartiers en difficulté, elle a soutenu et subventionné les associations souhaitant réhabiliter des logements et attribué des maisons à des minorités de nouveaux immigrants (Coréens, par exemple) capables d'impulser une dynamique communautaire positive. Lorsque ni le marché ni les associations ne pouvaient apporter de solution convenable, elle a facilité et accéléré la préemption voire l'appropriation pure et simple par la ville de biens abandonnés par leurs propriétaires.

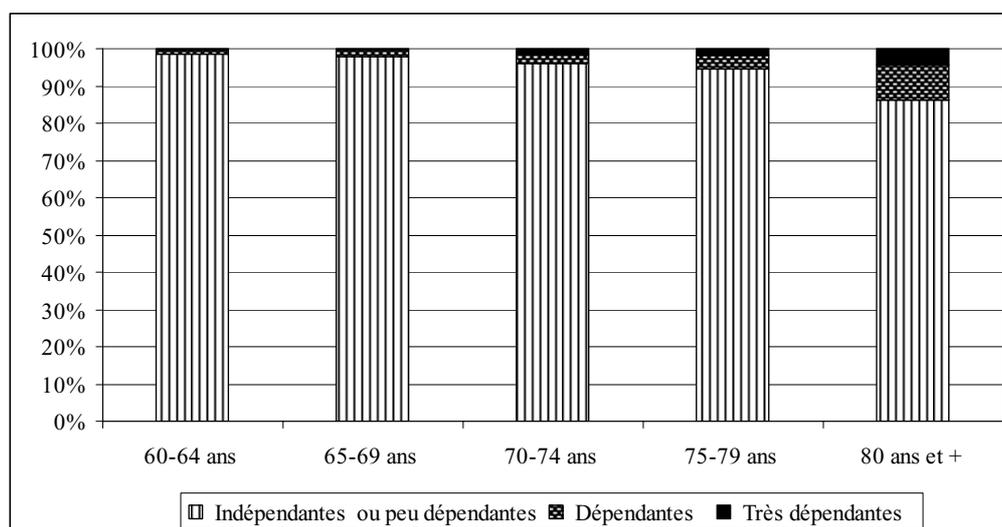
Il n'existe pas à notre connaissance de travaux comparable en France. Les loissements y sont beaucoup plus modestes, plus intégrés dans les villes traditionnelles (cf. cependant encadré 9). Quant aux habitations collectives livrées massivement en peu d'années dans les années 1950 à 1975, elles ont connu un turnover important, les classes moyennes les ayant largement abandonnées dès que des problèmes de cohabitation avec des populations en difficulté se sont posés. Il serait néanmoins utile d'avoir une meilleure connaissance des conditions de vie dans les quartiers à forte proportion de retraités, afin de comprendre les besoins de la population et d'associer cette dernière à la mise en place des services nécessaires.

5 – Vieillir chez soi ou en établissement

5.1 — Le maintien à domicile des personnes âgées, un objectif qui fait l'unanimité

La politique de maintien à domicile est unanimement affichée par les pouvoirs publics dans tous les pays développés. Avec des objectifs qui, dans l'ensemble, sont atteints. Aujourd'hui, moins de 5% des personnes âgées de 70 à 80 ans sont dépendantes ou très dépendantes. Les 95% « indépendantes ou peu dépendantes » peuvent fort bien vivre chez elles. Le défi n'est pas de les maintenir à leur domicile, c'est de leur permettre d'y vivre confortablement et en sécurité. Ce qui suppose des logements adaptés, et l'organisation d'une certaine vigilance familiale ou entre voisins, pour que la personne se sente entourée, et sache qu'en cas d'incident ou d'accident elle sera rapidement aidée.

Graphique 4 - Dépendance : des taux très faibles jusqu'à 80 ans



Source : Insee IP n°447 (avril 1996)

En détaillant les chiffres relatifs à la dernière tranche (80 ans et +), on voit que la dépendance s'accroît évidemment avec l'âge, mais que jusqu'à 89 ans les taux restent inférieurs à 15% (84,5% des femmes et 88,7% des hommes ayant entre 85 et 89 ans disposent d'une autonomie suffisante pour que leur maintien à domicile ne pose pas de problème important).

Tableau 9 - Personnes âgées dépendantes ou très dépendantes, au-dessus de 80 ans

Âge	Hommes	Femmes
80 à 84 ans	6,3 %	7,8 %
85 à 89 ans	11,3 %	15,5 %
90 à 94 ans	23,2 %	28 %
95 ans et +	33,7 %	38,7 %

Source : enquête Drees

Une proportion très importante de personnes âgées vivent donc dans des logements « normaux », soit totalement autonomes, soit dans leur famille.

Tableau 10 - Pourcentage de personnes vivant en logement autonome (y compris logement-foyer) ou dans leur famille en 1999

Âges	%
70-74 ans	98%
75-79 ans	96,5%
80-84 ans	92,6%
85-89 ans	84,3%
90-94 ans	71,7%

Source : Insee, recensement

Jusqu'à 85 ans, neuf personnes âgées sur dix vivent donc en logement autonome ou dans leur famille. La proportion se dégrade avec l'avancement en âge. Parmi les causes de départ dans un établissement spécialisé, on relève la nécessité de soins constants, la relative solitude, et enfin la dépendance. Mais le taux de maintien à domicile pourrait être relevé par une meilleure organisation de l'aide et surtout par une adaptation des logements aux besoins des personnes du quatrième âge.

5.2 — Une condition du maintien à domicile : un système d'aide efficace

Dépendance et perte d'autonomie ne sont pas synonymes. Lorsqu'il y a perte d'autonomie, la liberté de décider n'existe plus. En revanche, la « dépendance », c'est simplement le besoin d'une aide pour accomplir certains gestes de la vie quotidienne. On distingue la dépendance domestique et la dépendance physique.

a) la dépendance domestique : 70% des personnes âgées de plus de 80 ans ont besoin d'une aide domestique (qui peut être une aide-ménagère, quelques heures par semaine). Un tiers des ménages comptant une personne de 65 ans ou plus ont recours à une aide extérieure, qui leur est apportée par des proches ou par des professionnels (ce qui représente près de 2,5 millions de ménages)⁵⁴.

Le nombre moyen d'aidants familiaux potentiels (conjoint et enfants) devrait diminuer dans les années à venir, en raison notamment de la baisse de la fécondité et de l'augmentation des divorces : en 35 ans, on passerait de 2,8 à 2,2 aidants par personne dépendante pour les hommes et de 2,2 à 2,0 pour les femmes⁵⁵. Le nombre de personnes dépendantes sans conjoint ni enfant valide devrait passer de 130 000 aujourd'hui à 160 000 en 2040, ce qui représente en fait une baisse du taux : de 15,5% aujourd'hui à 13,5% en 2040. Mais en valeur absolue le besoin d'aidants professionnels va augmenter fortement, corrélativement à l'accroissement du nombre des « grands vieillards ».

b) la dépendance physique : 27% des personnes âgées de plus de 80 ans ont besoin d'aide pour des gestes de la vie courante : marcher, monter un escalier, faire

⁵⁴ Insee première, *L'aide à domicile en faveur des personnes âgées*, octobre 2000.

⁵⁵ La diminution due à la baisse de la fécondité est en partie compensée par l'allongement de l'espérance de vie du conjoint.

leur toilette... La dépendance physique lourde n'est pas liée à l'âge, mais aux pathologies qui l'accompagnent. Les progrès faits dans la prévention et le traitement de certaines maladies font donc diminuer sensiblement le nombre de personnes dépendantes (cf. encadré 10). Par exemple, la fracture du col du fémur est beaucoup moins invalidante aujourd'hui qu'il y a une vingtaine d'années. Naguère, elle entraînait une immobilisation définitive ainsi que de nombreuses complications. Aujourd'hui, les techniques et le matériel de chirurgie orthopédique permettent aux personnes de retrouver rapidement mobilité et indépendance après une opération. Mais là encore, il est nécessaire d'être attentif à l'aménagement du logement : sécuriser les sols, placer un tapis antidérapant dans la baignoire, disposer d'une lumière suffisante pour les déplacements nocturnes, etc.

Encadré 10 – Dépendance physique : une baisse de la prévalence observée au cours de la décennie 1990

« En ce qui concerne la dépendance physique lourde au sens du besoin d'aide pour se lever, s'habiller ou se laver, l'enquête HID⁵⁶ fournit des indications sur l'évolution de la prévalence au cours de la décennie 90. Entre 1990 et 1999, le nombre de personnes de 65 ans et plus lourdement dépendantes physiquement est passé de 670 000 à 600 000, tandis que sur la même période, la population âgée de 65 ans et plus passait de 7,9 millions environ à 9,4 millions environ, soit une baisse globale de la prévalence de la dépendance physique de 8,5 % à 6,4 %.

Mise en regard de l'évolution de l'espérance de vie pendant cette période, pour les plus de 80 ans, le rythme de diminution de la dépendance physique lourde a été plus rapide entre 1990 et 1999 que les gains d'espérance de vie ».

DREES études et résultats n°160, 02/2002

5.3 — L'adaptation des logements, condition sine qua non du maintien à domicile

Il y a différents degrés d'adaptation. Pour l'écrasante majorité des personnes âgées, il ne s'agit pas de réaliser des équipements spécifiques lourds. La question d'une adaptation de l'habitat individuel ou d'un hébergement spécifique ne se pose que pour les personnes souffrant de handicaps physiques ou de troubles du comportement les empêchant d'être autonomes dans leur vie de tous les jours. En dehors de ces cas, peu nombreux – d'autant moins nombreux que la nécessité de les diriger vers un établissement spécialisé, à cause des pathologies dont elles souffrent, rend le plus souvent la question du logement sans objet –, il s'agit avant tout d'assurer confort et sécurité. En effet, les accidents domestiques représentent une des principales causes de décès prématurés chez les personnes de plus de 65 ans, et la chute est l'accident le plus fréquent (63 % des accidents domestiques).

⁵⁶ Groupe Colvez : la grille Colvez mesure le besoin d'aide lié à la perte de mobilité. Elle comporte 4 groupes. Les cas ayant les besoins les plus élevés sont classés dans les groupes 1 et 2. L'enquête HID (Handicaps-Incapacités-Dépendance) a été réalisée par l'Insee. Elle portait sur les conséquences des problèmes de santé dans la vie quotidienne des personnes qui vivent à leur domicile ou en institution.

Selon la Caisse Nationale d'Assurance Maladie, deux millions de personnes de plus de 65 ans tombent chaque année. Environ 9 000 d'entre elles en meurent (dont 8 000 de plus de 75 ans). Les raisons sont souvent liées à l'état ou à l'aménagement du logement : éclairage insuffisant, sol glissant, manque de points d'appui. 81 % des chutes ont lieu au domicile, dont 46 % dans la salle de bain, 18 % dans le séjour et 17 % dans la chambre.

Les questions d'isolation du logement, de stores pare-soleil, d'aération, voire de climatisation, ont aussi leur importance : sur les 15 000 victimes de la canicule d'août 2003, 91 % étaient âgées de 65 ans et plus, et 35 % des décès sont survenus à domicile.

5.4 - Un logement adapté dans une ville facile à vivre

La réussite d'une politique de maintien à domicile passe donc par le logement. Et le premier problème qui se pose aujourd'hui est l'inadaptation du parc de logements ordinaires, dans lesquels, comme nous l'avons vu, vivent la très grande majorité des personnes âgées. Les inconvénients les plus fréquents sont la mauvaise distribution des pièces, les sols inégaux, les changements de niveaux, les escaliers raides ou sans main courante. Et dans un logement mal adapté, le maintien à domicile peut se transformer en réclusion : les quelques marches trop hautes d'un perron peuvent se transformer en obstacle quasi-infranchissable.

Le ministère de l'Équipement a publié des guides (cf. encadré 11).

Mais disposer d'un appartement ou d'une maison remplissant toutes les conditions de confort et de sécurité n'est qu'une première condition. L'autonomie suppose que la personne puisse sortir, aller se ravitailler ou faire des achats, se rendre chez des amis ou dans un parc. Ce qui nécessite une attention à l'environnement urbain, que nous avons déjà évoquée précédemment (*New Urbanism*).

« Les approches de l'adaptabilité, plus simples à mettre en œuvre, car plus contextualisées, se développent (tant bien que mal) sans lien avec celles de l'accessibilité. Des logements sont ainsi adaptés, mais pas l'immeuble, des trottoirs sont aménagés, mais pas l'accès aux commerces... »⁵⁷

Quelques municipalités font des efforts dans le sens de l'accessibilité, mais elles sont rares. Il faut dire que le chantier est colossal. Aussi, les communes ayant conscience du problème et désirant s'y attaquer commencent souvent par les lieux où il y a de fortes probabilités de trouver de nombreuses personnes âgées : les abords des établissements d'hébergement. On comprendra aisément qu'il est infiniment plus complexe et plus coûteux de s'attaquer à l'ensemble des endroits que peuvent fréquenter des habitants âgés dispersés dans des maisons individuelles aux quatre coins de la ville.

⁵⁷ Dard, Philippe, *L'accessibilité, de quoi parle-t-on ?* in Institut des Villes, 2004 : 115

Encadré 11 – Les points critiques du logement pour personnes âgées

1. Accès à l'immeuble. Avant tout, vérifiez que le logement sera accessible: pentes de moins de 5%, largeur adéquate des passages, paliers de repos éventuels, portes assez larges (y compris celles de l'ascenseur dont le palier ne doit pas constituer un obstacle). Pensez à l'accessibilité de la boîte à lettres.
2. Accès au logement. Largeur du couloir appropriée, dégagement pour atteindre aisément la serrure et la poignée de la porte (il faut peut-être déplacer celle-ci).
3. Mobilité dans le logement. Vérifier la largeur des portes, des couloirs et des dégagements (pour tourner ou faire demi-tour, atteindre un rangement, etc.).
4. Fenêtres. Elles doivent permettre de voir l'extérieur en position assise et les poignées devront être accessibles. Volets électriques recommandés.
5. Commandes électriques. Télécommandes et assistance motorisée. Interrupteurs et commandes à hauteur appropriée.
6. Pour la toilette. Sols non glissants et dégagés. Prévoir des barres d'appui solides et bien positionnées pour tout transfert hors du fauteuil. Les lavabos, le miroir et la robinetterie doivent être utilisables en position assise (tenir compte du passage des jambes sous le lavabo). La douche appellera peut-être un siège adapté (rappel: barres d'appui nécessaires pour le transfert) et des commandes à bonne hauteur. Une baignoire peut être aménagée pour la rendre accessible.
7. Cuisine. Un espace de manœuvre est indispensable.
8. Accès aux rangements. Les tiroirs et portes coulissantes rendent l'accès plus aisé. Limiter la hauteur (130 cm pour une personne assise).
9. Plans de travail. Plateau à hauteur appropriée (entre 75 et 85cm). Espaces libres à prévoir pour faciliter l'accès.
10. Évier. Accès frontal et/ou latéral à prévoir en tenant compte du passage des jambes. La robinetterie (avec douchette, plus facile à manipuler) pourra être en position latérale.
11. Électroménager. Comme pour les rangements, dégagements à prévoir pour en permettre l'accès.
12. Surveillance. Pensez à la sécurisation du logement (alarmes, télésurveillance, etc.) et à l'abonnement à un service d'alarme en cas d'incident.

Les associations d'handicapés poussent à des aménagements également utiles aux personnes âgées : c'est en partant des besoins des handicapés moteurs que sont conçues la plupart des adaptations de voirie, d'accès aux bâtiments publics et de véhicules de transport en commun. Les besoins spécifiques aux personnes âgées sont moins étudiés, ne font souvent pas l'objet de normes ou de guides spécifiques, et sont en fin de compte moins bien pris en compte. Il est difficile d'évaluer les conséquences de cette lacune, mais on dispose néanmoins d'un indicateur : la mortalité due aux accidents sur la voie publique. En 2002, sur 819 piétons tués dans un accident de la route, 356 (43%) avaient plus de 65 ans.

Encadré 12 – Des maisons pour toute la vie (*Lifetime Homes*)⁵⁸

Dans les années 1980, la Fondation Joseph Rowntree a commencé à s'intéresser à la qualité des logements en Grande-Bretagne, et a constaté qu'un grand nombre d'entre eux étaient inaccessibles à une grande partie de la population, depuis les familles avec de jeunes enfants jusqu'aux personnes âgées et aux handicapés. Le concept de « Lifetime Homes » a donc été développé en 1991 par un groupe d'experts réunis sous le nom de Joseph Rowntree Foundation Lifetime Homes Group.

Seize caractéristiques ont été définies, afin de s'assurer qu'une maison ou un appartement neuf répondront bien aux besoins de la plupart des ménages. L'accent a été mis sur l'accessibilité et la flexibilité : certains équipements ne sont pas nécessaires aux premiers occupants d'un logement, mais tout doit être en place pour qu'ils puissent être facilement installés par la suite si nécessaire.

Construire des logements « Lifetime Homes » n'est pas seulement un acte de civisme : certaines des caractéristiques préconisées rendent les maisons particulièrement faciles à vivre, et constituent un avantage concurrentiel par rapport au parc ancien avec lequel les constructions neuves sont en compétition.

Quelques exemples des normes *Lifetime Homes* :

- 1 – Quand il y a un emplacement de parking à côté de la maison, il doit avoir une largeur de 3,30m ou pouvoir être élargi à cette norme (la norme générale est de 2,40m).
- 2 – La distance du parking à la maison doit être minimale. Le chemin doit être plane ou en pente très douce. Il doit avoir une largeur d'au moins 90 cm.
- 3 – Les abords de toutes les entrées doivent être planes ou en pente très douce
- 4 – Toutes les entrées doivent être éclairées. Le seuil ne doit pas comporter une marche de plus de 15 mm, et avoir un passage pour fauteuil roulant ou poussette. L'entrée principale doit être abritée [...]
- 7 – Il doit y avoir la place nécessaire pour qu'un fauteuil roulant puisse manœuvrer dans l'espace repas et dans le séjour, et un fauteuil doit pouvoir circuler partout dans le logement.
- 8 – Le séjour doit être au niveau de l'entrée
- 9 – Dans les maisons comportant un ou plusieurs étages, une chambre à coucher doit pouvoir être aménagée au même niveau que l'entrée [...]
- 15 – Les fenêtres du séjour doivent être placées à 80 cm du sol ou moins, et être faciles à ouvrir et fermer
- 16 – Les interrupteurs, prises de courant, tableau de commande de la ventilation et autres services électriques doivent se trouver à une hauteur accessible pour tous (soit 45 cm à 1,20 m du sol)

Ces préoccupations sont partagées par nombre de pays développés. Le Japon a adopté une législation obligeant les constructeurs à tenir compte du vieillissement du pays. Les Pays-Bas structurent des "*woonzorgzone*", c'est à dire des quartiers de 10 000 habitants disposant de centre de soins, d'agences de services, d'habitat assisté, qui permettent d'y intégrer tous les âges. Le Royaume-Uni a fait émerger le concept

⁵⁸ Cf. <http://www.jrf.org.uk/housingandcare/lifetimehomes/summary.asp>

du design universel qui intègre les difficultés de vision, de préhension, de motricité conséquences du handicap, comme du vieillissement.

L'*American Association of Retired People* (AARP) a mis en place, avec l'association des constructeurs américains, un programme d'enseignement permettant aux aménageurs, architectes et autres professionnels de mieux appréhender les besoins d'une personne souhaitant demeurer de façon indépendante à son domicile en dépit de son âge et des handicaps pouvant survenir. Elle a créé un diplôme d'aménagement du domicile des seniors pour les professionnels : le *Certified Aging In Place Specialist Certificate* (CAPS)⁵⁹.

5.5 — Les établissements d'accueil

Nous avons vu que la quasi-totalité des personnes âgées voudraient pouvoir rester chez elles « jusqu'au bout ». Le départ pour un établissement est souvent vécu comme le dernier renoncement avant la mort. Pour que ce sentiment s'estompe, il faut un accueil d'une grande qualité, ce qui nécessite une conception de l'établissement facilitant la vie des résidents comme du personnel.

*« L'enjeu pour les concepteurs est d'imaginer une structure où les personnes âgées, même dépendantes physiquement, puissent conserver une certaine autonomie, une vie sociale relative et jouir d'un peu d'intimité, dans un environnement adapté »*⁶⁰

Fin 2003, près de 490 000 personnes de 60 ans et plus vivaient en maison de retraite ou en unité de soins de longue durée, soit moins de 4 % de cette classe d'âge. En outre, 148 000 personnes résidaient en logements-foyers. Selon l'enquête HID, 69 % des personnes classées en GIR 1 et 49 % de celles classées en GIR 2⁶¹ vivaient en établissement.

L'offre d'établissements d'accueil : majoritairement publique ou à but non lucratif

Les établissements spécialisés sont très divers et l'offre est encore relativement atomisée. On compte en France environ 10 800 établissements accueillant des personnes âgées, dont 3 000 logements-foyers⁶² et 150 hébergements temporaires.

⁵⁹ Base : dossier réalisé par Robert Burbage pour Seniorscopie.com, 15 novembre 2005.

⁶⁰ Dehan, 1997, p.13.

⁶¹ GIR 1 : Personne confinée au lit, fonctions mentales altérées, fin de vie ; GIR 2 : soit personne confinée au lit ou en fauteuil, soit personne aux fonctions mentales altérées, mais capable de se déplacer.

⁶² Une étude récente (Le Bouler 2005) du Commissariat au Plan estime que l'on devrait en fait classer les « logements-foyers » dans la catégorie « maintien à domicile. Même si les raisons de ce classement ne sont pas toutes excellentes (parmi elles, la difficulté d'appréhender la population de ces foyers), la proposition paraît raisonnable, ces établissements ayant effectivement pour objectif d'être des lieux de résidence aussi intégrés que possible dans la collectivité où elles se trouvent, et d'offrir la possibilité de participer à la vie quotidienne de leurs concitoyens à leurs résidents (dont 70% ne sont

Tableau 11 – Les établissements d’hébergement des personnes âgées

Nature des établissements	Nombre	Places
USLD (Unités de soins de longue durée)	1 100	80 000
Maisons de retraite	6 500	430 000
Logements-foyers	3 000	160 000
Total	10 750	670 000

Source : IGAS (Laroque, 2004)

Dans le secteur public, on compte 1 100 USLD rattachées à des Centres hospitaliers publics, et 2800 maisons de retraite. Les établissements publics représentent 60 % des places installées en EHPA (400 000 places), contre 40 % pour le secteur privé (270 000 places).

Encadré 13 – Un fonds rachète Médica pour 750 millions d'euros

Médica, troisième groupe de maisons de retraite du secteur privé lucratif (272 millions d'euros de chiffre d'affaires, 103 établissements dont 11 en Italie) a annoncé, mercredi 5 juillet, avoir changé de propriétaire : la totalité de son capital a été cédée à un consortium de fonds d'investissements emmené par BC Partners pour 750 millions d'euros.

La société d'investissements Bridgepoint - qui avait racheté Médica en 2003 à la Caisse des dépôts et consignations (CDC) pour 330 millions d'euros - a fait une "*confortable plus-value*" selon l'expression employée par Vincent Briançon, directeur de Bridgepoint. Même si celle-ci doit être corrigée de l'endettement passé de 200 millions d'euros en 2003 à 285,7 millions d'euros en 2005.

Cette cession d'un fonds d'investissement à un autre fonds se produit peu après que Médica a renoncé à s'introduire sur la société boursière Euronext le 22 juin "*en raison de conditions de marché défavorables*".

De 2003 à 2006, deux événements majeurs ont marqué Médica : la capacité d'accueil du groupe s'est accrue de 2000 lits supplémentaires et l'Ebitda (revenu avant impôts, frais financiers et amortissements) a doublé, passant de 28 à 56 millions d'euros.

[...] la marge opérationnelle atteint 13 % à 14 % du chiffre d'affaires. Le prix moyen de la journée dans le secteur privé lucratif est situé entre 80 et 100 euros par jour pour le tarif hôtelier (hors soins et services liés à la dépendance).

L'intérêt des fonds d'investissement pour le secteur des maisons de retraite est justifié par une rentabilité assurée sur le long terme.

[...] Entre 1996 et 2003, selon une enquête de la direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees), les maisons de retraite à but lucratif ont augmenté leur nombre de lits de 21%, tandis que le nombre de places en maisons de retraite a connu une croissance totale de 7 %.

Étant donné que les grands groupes privés à but lucratif représentent à peine 6 % de l'offre, les possibilités de développement par acquisition et création sont importantes.

Yves Mamou (*Le Monde*, 7 juillet 2006)

Le secteur privé comporte une partie non-marchande, relevant de l'économie sociale, gérant 2 100 établissements (180 000 places), et une partie purement marchande en comptant 1 700 (95 000 places). Les établissements à but non lucratif

pas gravement dépendants), en facilitant l'accès aux commerces et aux services de ceux qui peuvent se déplacer.

sont pour l'essentiel des maisons de retraite et des logements-foyers gérés par des associations, fondations, mutuelles, caisses de retraite et congrégations religieuses. Le secteur marchand est composé majoritairement de PME. Quelques groupes s'y intéressent (Orpea, Medidep, Medica France, Serience-Hotelia, Domus Vivendi). Les plus puissants possèdent de 100 à 130 établissements chacun, et plusieurs d'entre eux sont très dynamiques ... y compris en Bourse, cette activité étant actuellement très profitable (la rentabilité des fonds propres est proche de 13%)⁶³. Le rachat de Medica, troisième groupe en France, par des fonds d'investissement montre que le secteur est actuellement attractif (cf. encadré 13).

Nous reviendrons sur les besoins, qui sont sans doute relativement importants pour les prochaines années, mais difficiles à quantifier à long terme, car ils dépendent de nombreuses variables dont l'évolution reste incertaine, comme l'espérance de vie en bonne santé, la longévité maximale de l'être humain, les revenus des personnes âgées, l'ambition des politiques de maintien à domicile et les moyens qu'il sera possible d'y affecter, etc.

Il est cependant permis de se demander ce qu'il adviendra, à long terme, sur un marché où la demande est indirectement soutenue par la prise en charge mutualisée d'une partie des frais nécessaires à la santé et au confort des personnes âgées. La taille du marché et sa rentabilité élevée reposent en partie sur la capacité qu'aura la collectivité à financer ces dépenses.

Le département est-il le bon niveau pour répondre aux besoins d'hébergement et de soins ?

Les taux d'équipement en établissements d'accueil sont très différents selon les départements. Ils varient entre 56 et 269 lits pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus. Les taux d'équipement en places de SSIAD (Services de soins infirmiers à domicile) et l'importance de l'offre infirmière libérale sont eux-mêmes très inégaux selon les départements, sans qu'il y ait compensation entre les deux.

La Cour des comptes relève que « *Paris figure parmi les départements déficitaires. Selon une étude de la DRASS réalisée en novembre 2002, seulement 37,8 % des Parisiens entrés en établissement étaient accueillis dans des établissements parisiens, les autres étant contraints de trouver une maison de retraite hors de Paris faute de places ou en raison de la cherté des places existantes (du fait du coût élevé du foncier, les seuls établissements créés ces dernières années l'ont été dans le secteur privé à but lucratif)* ».

Cette appréciation de la Cour doit être relativisée. Par exemple, l'Essonne est particulièrement bien équipée, avec 190 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus, alors qu'elle fait partie des quatre départements ayant le plus faible pourcentage dans cette tranche d'âge : 4,9%, ex-aequo avec la Seine-Saint-Denis, les

⁶³ Orpéa, introduite en Bourse au cours de 16 €, en 2002, évoluait entre 45 et 50 € à la fin de l'année 2005. Quant à Medidep, introduite en 1998 à 3,50 €, son action finissait 2005 autour de 30 €.

deux départements les plus jeunes étant le Val d'Oise (4,6%) et la Seine-et-Marne (4,7%). La moyenne française est de 7,7%⁶⁴

En fait, 54% des résidents des établissements de l'Essonne, viennent d'un autre département. Mais le Conseil général estime (il est impossible d'obtenir des chiffres précis) que 30% des Essonnais accueillis dans des établissements spécialisés se trouvent hors de l'Essonne⁶⁵. Le lien entre le domicile avant hébergement et la localisation de l'établissement d'accueil n'a rien d'impératif : il est normal qu'une personne devant quitter son logement aille dans un endroit où sa famille pourra lui rendre visite facilement, et non au plus près de son domicile. On relève aussi que « *Dans les Vosges ou dans l'Aisne, l'offre existante est d'ores et déjà excédentaire et ces deux départements accueillent des personnes âgées venant d'autres départements* »⁶⁶. Une approche de la question sortant du cadre administratif du département est donc nécessaire. Mais la seule obligation existante est d'établir un schéma départemental.

5.6 — Des initiatives pour sortir du dilemme domicile/établissement

Les schémas gérontologiques départementaux sont très divers. Ce peut être de simples exercices de prévision des besoins d'équipement et des constats des points forts et des points faibles des organisations mises en place localement pour appliquer une politique qui se résume souvent à une volonté de maintenir les personnes âgées chez elles le plus longtemps possible. Politique confirmée par les chiffres au niveau national : en 2003, pour la première fois, les montants consacrés par les départements à l'aide sociale à domicile (2,4 milliards d'euros) ont dépassé les sommes allouées au titre de l'aide sociale en institution (2 milliards d'euros). Rappelons que près de 60% des bénéficiaires de l'APA vivent à leur domicile.

Ces schémas sont des documents de première importance, lorsqu'ils sont établis avec rigueur et dans un esprit prospectif. En effet, compte tenu des multiples facteurs influant sur la demande dans les années à venir et des différences existantes dans l'équipement et l'organisation des services, seules des méthodes prospectives complétées par un suivi attentif et proche du terrain peuvent permettre d'éviter les gaspillages ou les pénuries.

Certains départements prennent très au sérieux ce suivi. Nous avons étudié le schéma départemental 2004-2008 de Corrèze. Après avoir fait un bilan des actions du schéma précédent, il fixe les orientations quinquennales, reprenant des mesures classiques, mais avançant aussi quelques idées originales partant d'expériences locales.

Par exemple, au chapitre « développer de nouveaux modes de prise en charge adaptés aux besoins de la personne âgée », outre les mesures habituelles de développement et d'amélioration des EHPAD, des SSIAD et des instances de

⁶⁴ Source : Insee - Estimations localisées de population, France métropolitaine, 2003.

⁶⁵ Schéma départemental en faveur des Personnes âgées, 2005 -2010, Conseil général de l'Essonne.

⁶⁶ Cour des comptes (2005) p.112

coordination (ICG, CLIC)⁶⁷, d'adaptation de l'habitat et d'amélioration des logements-foyers, le département souhaite « promouvoir l'accueil familial chez les particuliers et notamment la notion d'« *accueil familial temporaire* », avec un soutien aux « *accueillants familiaux* », métier « peu connu et peu reconnu ». Il fixe aussi des objectifs en matière de modes d'accueil alternatifs à l'hébergement traditionnel et de modes de prise en charge à domicile innovants.

Pour ce qui concerne la coordination, les orientations portent sur la mise en place de véritables « filières gériatriques » dans une logique de bassin de vie.

Encadré 14 – L'accueil familial dans le département des Alpes Maritimes

« L'accueil familial est l'illustration de la diversité des modes de prise en charge susceptibles d'apporter une réponse adaptée à l'attente des personnes âgées lorsque certaines d'entre elles ne peuvent plus vivre de manière autonome.

A mi-chemin entre le maintien à domicile et le placement en institution, le placement familial s'est développé à l'origine dans les Alpes-Maritimes sans qu'aucun texte ne le réglemente.

Dès 1987, le Conseil général décidait d'assortir cet accueil de conditions visant à garantir aux personnes âgées une qualité de prise en charge, et une protection de leurs droits.

C'est ainsi que la reconnaissance d'aptitude délivrée aux familles d'accueil préfigure la mise en place du dispositif d'accueil familial, organisé par la loi du 10 juillet 1989, puis par la loi du 17 janvier 2002.

Actuellement, l'accueil familial dispose d'une réglementation à laquelle le Conseil général participe activement puisque les textes stipulent que le Président du Conseil général organise le contrôle des accueillants familiaux, de leurs remplaçants et le suivi social ou médico-social des personnes accueillies.

Dans les Alpes-Maritimes, le Conseil général a décidé de gérer lui-même en totalité ce mode de prise en charge, y compris la formation des familles d'accueil, tout en maintenant un partenariat avec les acteurs locaux ».

Schéma départemental gérontologique 2006-2010 – Conseil général des Alpes Maritimes

L'exercice a ses limites : par exemple, la professionnalisation des acteurs et l'amélioration de la qualité des dispositifs sont reprises comme des objectifs importants, mais les actions préconisées sont très en amont de l'action : l'engagement ne porte que sur la réflexion et la programmation, la définition précise des actions reposant sur un « pôle départemental » à mettre en place.

Ce schéma montre néanmoins qu'il existe des possibilités d'innovation dans ces domaines, à condition de combiner souplesse, imagination et rigueur. D'autres départements se sont engagés dans la même voie, comme celui des Alpes-Maritimes (cf. encadré 14).

⁶⁷ EHPAD : Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ; SSIAD : Service de soins infirmiers à domicile ; ICG : Instance de coordination gérontologique ; CLIC : Centre local d'information et de coordination gérontologique.

La professionnalisation et l'encadrement des personnels, ainsi que la formation des aidants, constituent souvent un point faible des dispositifs. Les rapports sur l'aide aux personnes (cf. rapport Delos pour l'ex-Commissariat général du Plan⁶⁸), insistent sur les manques en matière de qualité des soins et des services, résultant souvent d'un déficit d'organisation du travail : intervenant isolé et laissé sans soutien face aux personnes âgées, poids trop important du gré-à-gré ne permettant d'accéder à aucune formation continue... Sera-t-il possible d'améliorer sensiblement le niveau de formation des personnels, aujourd'hui très faible, sans faire exploser les coûts ?⁶⁹ C'est un enjeu de première importance. Nous avons vu que les projections de l'INSEE faisaient varier la charge de l'APA du simple au triple en fonction de l'indexation retenue pour cette allocation : sur les prix ou sur les salaires.

5.7 — Quels besoins d'établissements spécialisés pour demain ?

Si l'on voit se dessiner une concentration de l'offre marchande, et une dualisation en fonction des ressources des bénéficiaires (ou clients), il est plus difficile de prévoir la demande. Les prévisions de dépendance varient, selon l'organisme qui les établit, entre 870 000 (optimiste Insee) et 980 000 (Drees) à l'horizon 2020. L'offre totale (USLD, foyers, établissements d'hébergement temporaire ou permanent et services à domicile) est aujourd'hui de l'ordre de 740 000 places (dont 431 000 en maisons de retraite, transformées pour la plupart en EHPA/EHPAD). L'augmentation nécessaire serait donc de 8 500 à 16 000 places par an, soit une croissance annuelle moyenne du marché de 1,1% à 1,9%, tous types d'hébergement confondus⁷⁰.

Mais dans ce domaine, les estimations sont à prendre avec la plus grande précaution. Un récent rapport du Plan⁷¹, partant d'un chiffre de 406 200 places en EHPAD en 2004, présentait les projections des besoins de places en 2025, sous la forme de trois fourchettes (cf. tableau ci-après).

L'écart entre le plafond de la fourchette la plus élevée et le plancher de la plus basse est important : on passe de - 8% à + 53%. Et ce, pour une réflexion à 20 ans, horizon que l'on ne peut considérer comme très éloigné, pour des équipements relativement lourds. Une telle incertitude impose de redoubler de vigilance ... et d'agir avec prudence en évitant de lancer des programmes trop ambitieux. Tous les

⁶⁸ <http://www.plan.gouv.fr/intranet/upload/publications/documents/CahiersPlan4.pdf>

⁶⁹ « Les aidants professionnels sont encore peu qualifiés : en 1998, seuls 9 % des aidants des structures d'aide prestataires et mandataires agréées étaient titulaires du Certificat d'aptitude aux fonctions d'aide à domicile (Cafad). De nouvelles mesures ont été prises récemment pour professionnaliser le secteur de l'aide à domicile et le rendre plus attractif ». Source : Données sur la situation sanitaire et sociale en France en 2004, Annexe A au Projet de loi de financement de la Sécurité sociale pour 2005, DREES. Le Cafad a depuis été remplacé par le DEAVS (diplôme d'État d'auxiliaire de vie sociale), plus complet mais nécessitant deux fois plus d'heures de cours et un temps de stage quintuplé. Le DEAVS est ouvert à la validation des acquis de l'expérience (VAE), ce qui est important dans un domaine où l'expérience est au moins aussi importante qu'une formation théorique.

⁷⁰ Nous nous en tenons à des ordres de grandeur qui nous permettent de négliger les questions de modernisation et de mise aux normes.

⁷¹ <http://www.plan.gouv.fr/intranet/upload/publications/documents/CahiersPlan11v2.pdf>

schémas gérontologiques et autres plans d'actions stratégiques affirment en effet leur volonté d'accentuer la politique de maintien à domicile des personnes âgées, de Sidney à Stockholm en passant par Tulle ou Nice. Le consensus, sur ce point, est total. Les hypothèses de diminution de la proportion de personnes âgées maintenues à domicile doivent donc être particulièrement argumentées, puisqu'ils parient sur l'échec de ces politiques et sur un renversement d'orientations qui font l'unanimité. Un tel échec est possible, mais très peu probable. Tout ou presque joue en faveur du maintien à domicile : le coût de fonctionnement des établissements, le souhait des intéressés, les progrès attendus dans le traitement des maladies neurodégénératives. La seule incertitude importante est la disponibilité de personnel qualifié en nombre suffisant.

Hypothèses	Nombre de places nécessaires en 2025		Soit par rapport à 2004
	Hypothèse basse	Hypothèse haute	
1 - maintien à domicile renforcé, à l'exception des personnes âgées les plus dépendantes	372 000	393 000	baisse de 3 à 8%
2 - taux de résidence à domicile et en établissement constants	540 000	594 000	hausse de 33 à 46%
3 - résidence accrue en établissement pour les personnes âgées les plus dépendantes	563 000	623 000	hausse de 39 à 53%

Un indicateur vient confirmer la tendance lourde au maintien à domicile : l'âge médian d'entrée en maison de retraite était de 76 ans pour les hommes, 83 ans pour les femmes en 1998, et l'âge médian des pensionnaires était de 80 ans pour les hommes, 86 ans pour les femmes. Aujourd'hui, l'âge *moyen* d'entrée en maison de retraite est égal à l'âge *moyen* des personnes qui y résident déjà.

Autre donnée allant dans le même sens : la DREES a établi en 2003 qu'entre 1996 et 2002 le nombre de places en EHPA (maisons de retraite, logements-foyers, USLD) par tranche de 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus avait diminué de 8,5%⁷². Bien entendu, il a, durant cette période, progressé en valeur absolue : 1% par an. Mais le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus a pendant ce temps augmenté de 3% par an.

Il est clair que « *cette décroissance, observée dans la quasi-totalité des départements, du nombre de places en EHPA pour 1 000 habitants âgés de 75 ans et plus est à mettre en regard des gains d'espérance de vie sans incapacité ou dépendance lourde, qui permettent plus longtemps le maintien à domicile* ».

On peut donc affirmer que les « maisons de retraite » ont vécu. Seules subsisteront, dans un avenir proche, les « EHPAD », quasi-exclusivement réservées aux personnes (très) âgées (très) dépendantes. Comme souvent, le Nord montre la voie : d'après Britt Mari Hellner, *Senior Researcher* au *National Board of Health*

⁷² Drees, études et résultats n°263, octobre 2003. En se référant aux chiffres régionaux fournis par l'Insee, on constate même une baisse de ce ratio de 15% entre 1995 et 2002.

and Welfare's Unit for Elder Care de Suède, les institutions de son pays n'accueilleront plus que les personnes lourdement dépendantes, souffrant de démence (Alzheimer) ou d'autre pathologies impossibles à traiter à domicile. Le Parlement s'est récemment prononcé pour une politique déterminée de maintien à domicile. Il ne fait guère de doute que les Suédois atteindront leur objectif : on connaît leur pugnacité et leur persévérance, notamment dans les domaines sociaux.

6 – Le logement, principal élément du patrimoine

6.1 — Les plus de 65 ans : massivement propriétaires

Moins d'un quart des personnes de 65 ans et plus sont locataires de leur résidence principale : 11,2% dans le secteur libre et 12,9% dans le secteur social. 71% sont propriétaires, contre 51% des moins de 65 ans.

Tableau 12 - Statut d'occupation de la résidence principale selon l'âge (2002)

	Moins de 65ans	65 ans et plus
Locataire secteur libre	26,2%	11,2%
Locataire secteur social	18,8%	12,9%
Logé gratuitement	3,9%	4,9%
Propriétaire	51,1%	71%
	100,00 %	100,00 %

Source : Gobillon 2005

Tableau 13 - Proportion de ménages propriétaires selon les types de ménages et de logements possédés

	Retraités (%)	Ensemble des ménages (%)
Résidence principale seule	55%	44%
Résidence principale et un autre logement	19%	12%
Ménages propriétaires d'au moins un logement	76%	59%
Ménages ne possédant aucun bien immobilier	24%	41%

Source : Enquête logement 2002, Insee

Être propriétaire de son logement donne au ménage la quasi-assurance que l'un de ses besoins les plus fondamentaux sera satisfait dans des conditions matérielles convenables et à un coût raisonnable dans la mesure où, parvenu à la retraite, il aura fini de rembourser les emprunts contractés pour l'achat du bien et qu'il compte sur son temps libre pour en assurer l'entretien à moindres frais.

Ce scénario se réalise ordinairement sans problème majeur pendant quelques années, jusqu'à ce qu'un événement vienne contrarier le projet initial. Ce sera fréquemment la mort du l'homme, qui a une espérance de vie inférieure d'environ 7 ans à celle de sa compagne, et qui est de surcroît, statistiquement, plus âgé de 3 ans. La veuve voit alors diminuer à la fois son revenu (parfois dans des proportions importantes) et la capacité du ménage à assurer lui-même les travaux d'entretien. D'autres accidents peuvent fragiliser, voire détruire, l'équilibre financier d'un ménage : l'impossibilité de maintien à domicile d'un des conjoints ou l'obligation de dépenser des sommes importantes pour se soigner ou se faire aider.

Enfin, il arrive qu'un ménage n'ait pas des revenus suffisants pour faire face à des besoins de soins et d'aide croissants.

Des gens ayant un patrimoine immobilier relativement important, mais des revenus fixes et limités, peuvent utiliser leur patrimoine : location totale ou partielle, vente d'un bien devenu trop grand pour se réinstaller dans un logement mieux adapté

... et moins cher, etc. Il existe un moyen de tirer parti d'un bien immobilier, tout en continuant à l'occuper : la vente en viager. Protégeant bien le vendeur, c'est une formule qui peut être attrayante, mais qui n'a pas que des avantages. Dans plusieurs pays, on dispose de moyens qui ne présentent pas les inconvénients de la location (cohabiter avec des étrangers) ou du viager (priver ses enfants d'héritage). Récemment adaptés à la législation française, ils peuvent offrir des solutions intéressantes. Ils se développent rapidement aux États-Unis et en Grande Bretagne, avec quelques réticences au Canada. Quel est leur avenir dans notre pays ? On peut s'attendre à une forte résistance culturelle, mais si les ménages « *house rich, cash poor* »⁷³ se multiplient et pèsent sur les finances publiques, il est probable que le coup de pouce nécessaire à une bonne diffusion de l'information sera donné, et que nous suivrons la voie de nos amis américains.

6.2 — « Liquidifier » son patrimoine : l'hypothèque inversée

La vente en viager « classique », en France

On en connaît le principe : le crédientier échange un bien – immobilier le plus souvent – contre une rente qui doit lui être servie jusqu'à sa mort par le débientier. Une somme plus ou moins importante, appelée « bouquet » lui est de plus versée lors de la conclusion de la transaction.

Le contrat repose sur un aléa : la durée de vie du vendeur. Il ne comporte pas de « prix », ce qui remettrait en cause son caractère aléatoire. En particulier, le « bouquet » ne doit pas représenter une part trop importante de la valeur estimée du bien, dont l'essentiel est payé par des versements qui seront dépensés au fur et à mesure qu'ils seront perçus.

Le vendeur est très protégé, et une vente en viager bien maîtrisée peut être un contrat satisfaisant pour les deux parties. Mais il a des caractéristiques qui répugnent à une majorité de nos compatriotes : le pari sur la mort du co-contractant et le fait que la personne consomme elle-même un bien que la tradition française considère comme ayant vocation à être transmis à ses descendants. En effet, à son décès, le bien devient intégralement propriété de l'acheteur, qu'il ait payé la rente pendant vingt ans ou pendant six mois.

C'est un marché où la demande est nettement supérieure à l'offre. Les personnes y ayant recours sont majoritairement des femmes âgées (plus de 80 ans) ayant de faibles revenus et pas ou peu de famille.

Principe de l'hypothèque inversée, ou prêt viager hypothécaire

La finalité de l'hypothèque inversée, dans tous les pays où elle existe, est la même : il s'agit de permettre aux propriétaires de se procurer des ressources complémentaires en mobilisant la valeur de leur logement, tout en continuant de l'occuper. Contrairement au viager, contrat passé entre deux personnes physiques,

⁷³ Expression consacrée, que l'on rencontre dans tout papier traitant de cette question ! Le client idéal de l'hypothèque inversée étant « *house rich, cash poor and no children* ».

c'est un organisme financier qui va avancer l'argent. Il sera remboursé lorsque l'emprunteur libèrera le logement, le plus souvent au moment de son décès.

La dette est plafonnée à la valeur du bien immobilier au moment du remboursement. Les héritiers ont alors le choix entre conserver le logement et régler la dette, ou vendre le logement pour la rembourser.

Les modalités de l'hypothèque inversée diffèrent selon les pays.

Aux États-Unis (reverse mortgage) : la garantie du gouvernement

Une initiative du gouvernement

De par la faiblesse insigne de la protection sociale aux États-Unis, et de l'importance donnée au fait d'être propriétaire de sa maison, les ménages « *house rich, cash poor* » sont nombreux aux États-Unis. Les pouvoirs publics ont donc aidé à développer le « *reverse mortgage* ». La formule existe depuis longtemps (1961), mais elle n'a eu aucun succès jusqu'en 1979, date de la Première Conférence nationale sur les actifs immobiliers nets. Elle a réellement décollé en 1987 quand le Congrès a voté le « *Home Equity Conversion Mortgage* » (HECM), programme piloté par le Ministère du logement et de l'urbanisme, et a démarré avec 2 500 prêts.

Le marché potentiel est important. Une étude limitée aux personnes de 69 ans ou plus a montré que trois millions de ménages au revenu inférieur à 30 000 \$ par an amélioreraient leur revenu d'au moins 25% en recourant au *Reverse mortgage*⁷⁴. Dans les faits, le nombre de bénéficiaires augmente rapidement, mais on est encore loin du premier million ! Il y a eu 70 000 demandes en 2005, contre 35 000 en 2004, 18 000 en 2003 et 13 000 en 2002.

Modalités

La personne peut obtenir un prêt, garanti par sa résidence principale et versé sous la forme soit de versements mensuels, soit d'un capital ou encore d'une capacité de crédit (ou d'une combinaison des trois).

Le montant maximum du prêt dépend de l'âge du propriétaire, de la valeur du logement et des taux d'intérêt ; le taux peut être fixe, mais il est le plus souvent variable et indexé sur un indice financier.

Le prêt HECM n'est officiellement pas soumis à plafond de ressources, mais il est en fait limité à des biens d'une valeur telle (en 2005, le maximum allait de 172 632 \$ [133 500 €] en zone rurale à 312 896 \$ [242 000 €] dans les secteurs urbains les plus chers) que les ménages les mieux dotés peuvent en fait trouver des formules plus avantageuses en s'adressant à leur banque.

⁷⁴ Rasmussen, Dennis, Isaac Megbolugbe, and Barbara Morgan, 1995, "Using the 1990 Public Use Microdata Sample to Estimate Potential Demand for Reverse Mortgage Products," *Journal of Housing Research*, 6(1), 1-23

Les sommes prêtées ne sont que partiellement imposables et n'entrent pas en ligne de compte dans le calcul des ressources pour les prestations sociales soumises à condition.

Tant qu'il occupe son logement, le bénéficiaire n'a rien à rembourser, même si le montant dû vient à dépasser la valeur prise en compte lors de la négociation initiale. C'est la condition *sine qua non* de réussite pour ce type de prêt⁷⁵. Les comptes sont soldés à son décès ou s'il décide de quitter les lieux. Le bien est alors vendu. Si son prix est supérieur à la somme due, la différence est reversée à l'emprunteur ou à ses héritiers. Dans le cas contraire, le HECM n'a rien perdu : le Ministère du logement l'autorise à transmettre le dossier à la FHA (*Federal Housing Administration*) dès que la dette atteint 98% de la capacité maximale d'emprunt⁷⁶. La FHA rachète l'hypothèque à l'organisme prêteur, et se charge de l'honorer. Elle versera les sommes dues, et supportera l'éventuelle perte finale.

Le bénéficiaire reste propriétaire du logement, qu'il doit entretenir et dont il doit payer régulièrement les taxes et les charges.

Qui sont les bénéficiaires ?

Un premier bilan, fait cinq ans après le lancement du programme, montrait que les emprunteurs :

- disposaient de faibles revenus,
- avaient un âge nettement supérieur au minimum requis,
- avaient moins d'enfants que la moyenne (les trois-quarts n'en avaient pas)
- étaient majoritairement des femmes vivant seules,
- étaient quasi-exclusivement de race blanche (les noirs ont moins de biens, et sont défavorisés par les tables de mortalité utilisées pour la détermination des montants des prêts, qui sont celles de la population blanche).

Avantages du système par rapport aux autres formules

Par rapport au système français de vente en viager, on voit que les avantages sont :

- le soutien et la garantie des pouvoirs publics,
- le fait que l'emprunteur reste propriétaire de son bien, et peut transmettre à ses enfants la somme restant après apurement des comptes,
- la possibilité pour les enfants de garder le bien en réglant la dette avec des fonds d'une autre provenance,
- la possibilité de renégocier le contrat, sans oublier, sur le plan psychologique, le fait de traiter avec une société, ce qui retire le côté quelque peu morbide du face-à-face débirentier/crédientier caractérisant le viager français.

⁷⁵ Lorsque la formule a été lancée au Royaume Uni, au début des années 1980, ce principe n'existait pas, ce qui a provoqué des drames...

⁷⁶ Le HECM traite plus de 90% de ces prêts. Les autres prêts soit donnent lieu à titrisation du risque de dépassement (ce que fait la Financial Freedom Senior Funding Co pour ses « Jumbo cash accounts »), ou sont conservés en portefeuille (choix de Fannie Mae pour ses reverse mortgages « Home Keeper ») compte tenu de leur montant, relativement négligeable.

Par rapport à un prêt ordinaire, le risque de sinistre, pour le prêteur, est très faible. Le risque de défaillance est même nul, puisque l'emprunteur n'a rien à rembourser sa vie durant. Par ailleurs, le mode de calcul est tel que la dette est en principe solidement gagée, et en cas de *crossover* (dépassement) c'est l'État fédéral qui prend le relais !

Cela dit, le *Reverse Mortgage* présente, malgré tout, quelques risques spécifiques encore mal évalués. Par exemple, que se passe-t-il si le débiteur, malade, doit partir en long séjour dans un établissement (il arrive que ce séjour se poursuive par un hébergement définitif en maison de retraite, ce qui est un cas de remboursement de l'emprunt) ? Il y a là une zone floue. Par ailleurs, qui va réellement s'inquiéter de l'entretien du bien immobilier ? L'emprunteur risque fort de s'en désintéresser, d'autant qu'il n'aura plus, à un moment ou un autre, la capacité physique de l'effectuer lui-même. Et qui va oser chasser de chez elle une personne âgée sous prétexte qu'elle néglige d'entretenir sa maison ? Le prêteur a le droit de payer lui-même les taxes ou primes d'assurance, ou encore de faire réaliser des réparations. Ces charges seront bien entendu ajoutées à la dette. Mais cette possibilité est virtuelle : les organismes financiers ne sont pas équipés pour traiter ce genre de problèmes, d'autant plus rares que le *Reverse Mortgage* n'est pas (pas encore ?) très répandu. Enfin, en 2006, où les États-Unis semblent bien connaître une bulle immobilière, on doit se poser la question de l'éclatement de ladite bulle, qui mettrait le système en difficulté.

La formule pose quelques problèmes fiscaux, qui n'ont pas de sens en France (lois de l'État vs lois fédérales). Enfin, le coût de transaction d'un tel prêt est relativement élevé : 15 à 16% au total « *Une personne de 75 ans peut finir par payer environ 6 500\$ de frais pour emprunter la somme de 41 000\$ sur une maison en valant 100 000* »⁷⁷

Fonctionnement au Canada (Reverse mortgage/hypothèque inversée)

Au Canada, le système fonctionne à peu près de la même façon. Il est entièrement entre les mains du PCRR (Programme Canadien de Revenu Résidentiel). L'absence de garantie du *crossover* par les pouvoirs publics rend les conditions moins attractives pour l'emprunteur, puisque le prêteur supporte un risque plus grand et en tient compte dans la fixation de ses taux⁷⁸. Le risque est également plus important pour l'emprunteur, et l'association des retraités québécois (le « Mouvement des Aînés ») déconseille formellement l'hypothèque inversée. Ce qui explique que la formule stagne dans ce pays, où l'on ne compte que 1 200 demandes par an.

⁷⁷ Caplin Andrew, *Turning Assets into Cash: Problems and Prospects in The Reverse Mortgage Market*, in *Innovations in Retirement Financing*, Mitchell O, Bodie Z, Hammond P, & Zeldes S, University of Pennsylvania Press, 2002.

⁷⁸ Les pouvoirs publics canadiens considèrent que ce type d'opération n'a pas un caractère social suffisant pour être abondé sous une forme ou une autre par des fonds publics.

Fonctionnement au Royaume Uni (Lifetime mortgage)

Le « *Lifetime mortgage* » britannique est moins avantageux que le Reverse mortgage américain : y recourir peut faire perdre certaines prestations sociales soumise à condition de revenu et les avantages fiscaux sont moindres.

Le montage britannique est purement commercial, il n'y a aucune garantie de l'État. Les deux organismes qui se partagent le marché ont titrisé les risques ou les traitent avec les méthodes habituelles des compagnies d'assurances. Ils mettent d'ailleurs en garde leurs clients éventuels : ils expliquent que la somme due progresse de façon géométrique, conseillent d'en parler en famille et signalent que pour tirer un maximum de la valeur de son logement, la meilleure formule est de le vendre et d'en racheter un plus modeste !

Malgré ces avertissements, la formule progresse bien au Royaume-Uni : 25 000 dossiers en 2003 contre 16 300 en 2002. Cette progression tient à deux facteurs : la faiblesse de la protection sociale anglaise, et l'importance de la bulle immobilière dans laquelle se trouve une partie du pays.

L'effet richesse provoqué par cette bulle fait que les baby-boomers britanniques sont nombreux à envisager d'utiliser la valeur de leur domicile pour financer leur retraite. Les plus dépendants de leur patrimoine ont entre 45 et 55 ans. Ils avaient entre 20 et 30 ans lors des chocs pétroliers du début des années 1970 et ont fait une grande partie de leur parcours professionnel pendant les années Thatcher, très dures pour les salariés (le chômage a triplé en Grande Bretagne entre 1979 et 1986). 9% des jeunes retraités comptent sur la vente de leur propriété pour leur procurer la moitié de leur revenu de retraite. Le *Financial Times*, reprenant une étude de *Prudential et Datamonitor*⁷⁹, rapporte que 19% des jeunes retraités envisagent d'emménager dans une propriété plus petite pour garder une partie de l'argent récupéré lors de la vente de leur résidence principale, et que 75% d'entre eux envisagent de vendre. Ces intentions, si elles sont suivies d'effet, risquent d'avoir des conséquences importantes sur l'économie britannique, surtout si l'on accepte l'hypothèse que le Royaume-Uni connaît bien une bulle immobilière. Que se passera-t-il si les prix de l'immobilier s'effondrent et que les taux d'intérêt remontent ?⁸⁰

*Des impôts post-mortem en Australie*⁸¹

Une initiative partant du même constat : « *home rich, cash poor* » a été prise par la ville de Roturea, en Australie. La municipalité a mis en discussion un projet offrant aux retraités de plus de 65 ans dont les revenus ne sont pas à la hauteur de leurs propriétés la possibilité de différer le paiement de leurs impôts. Le délai de 15

⁷⁹ *Baby boomers' equity worth £543 billion and counting. Is property the answer to the pensions gap?*, Prudential, mars 2006, étude citée par le Financial Times Advisor du 23/03/2006 : "*Baby boomers look to houses for pensions*"

⁸⁰ Rappelons qu'entre 1997 et 2004, le prix du mètre carré a progressé en moyenne de 116% en Grande Bretagne, de 59% en France et de près de 55% aux États-unis. La hausse a ralenti en 2005, mais pas de façon spectaculaire, les taux d'intérêt étant restés très bas.

⁸¹ *The Daily Post*, 7 février 2006, "*Die now – pay later' rates plan concept concerns grey power*"

ans qui leur serait accordé leur permettrait de tourner la page d'une vie active dans laquelle ils avaient encore des engagements (enfants, pensions alimentaires, crédits à la consommation ...) et d'envisager une phase plus « sereine » et avec moins de besoins, au-delà de 80 ans. Le règlement de la dette ainsi contractée envers la collectivité se ferait le plus souvent par l'aliénation d'une partie des propriétés, lorsque le retraité est encore vivant à l'issue de la période, ou par récupération sur son héritage, s'il décède avant l'échéance.

Par ailleurs, la tendance est la même en Australie qu'au Royaume Uni : les baby-boomers ayant entre 50 et 59 ans déménagent pour réduire leurs frais. Ils comptent sur l'augmentation des coûts de la propriété pour s'offrir une retraite. Comme dans nombre de pays développés, l'immobilier australien a fortement augmenté. Les baby-boomers profitent donc de la conjoncture pour emménager dans des logements plus petits. Selon l'Institut australien de recherche du logement, un jeune retraité sur trois a déménagé au cours des cinq dernières années⁸².

L'hypothèque inversée à la française : le prêt viager hypothécaire

La question de l'introduction de l'hypothèque inversée dans le droit français est posée depuis quelques années. Une étude de l'OCDE (*Housing markets, wealth and the business cycle ; Marchés du logement, patrimoine et cycle économique*, juin 2004) et deux rapports aux ministres des Finances et de l'équipement⁸³ ont aidé à rédiger un projet de loi. Les rapporteurs ont choisi l'expression « prêt viager hypothécaire », plus conforme au droit français qu'« hypothèque inversée », étant donné la différence existant entre le « *mortgage* » anglo-saxon et l'hypothèque à la française.

Leurs conclusions, sans être enthousiastes, étaient malgré tout relativement favorables à l'introduction de cet outil en France, mais plusieurs d'entre eux étaient opposés à ce que l'État s'implique dans la couverture du risque de « dépassement » (*crossover*) encouru par les prêteurs. Ce qui rendra probablement le projet insignifiant : les pratiques anglaise, canadienne et américaine montrent que sans garantie de l'État, la formule est trop coûteuse pour présenter un réel intérêt.

Malgré l'opposition de la Commission des lois du Sénat, l'article 24 de la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie publiée au J.O n° 173 du 27 juillet 2005 a autorisé le « prêt viager hypothécaire » :

« Le Gouvernement est autorisé à [...] modifier les dispositions du code civil⁸⁴ pour améliorer le fonctionnement de l'antichrèse⁸⁵, en autorisant le créancier à donner à bail l'immeuble dont le débiteur s'est dépossédé à titre de garantie, et pour développer le crédit hypothécaire, notamment au profit des particuliers, en

⁸² *The Sun-Herald*, 08 février 2006 : "Second wave of baby boomers begin a new move – downsizing"

⁸³ Ministère de l'Économie, des finances et de l'industrie (juin 2004) et (novembre 2004)

⁸⁴ Ce qui fut fait par ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006.

⁸⁵ Contrat par lequel un débiteur transfère à son créancier la possession de son immeuble, pour en percevoir fruits et revenus jusqu'au remboursement de sa dette. Le nantissement d'une chose mobilière s'appelle gage. Celui d'une chose immobilière s'appelle antichrèse (art. 2085 à 2091 du Code civil).

permettant [...] le prêt viager hypothécaire, en simplifiant la mainlevée de l'inscription hypothécaire et en diminuant son coût, et en veillant à protéger les intérêts des personnes qui en bénéficient »

Les spécialistes étaient partagés : le Président du Crédit foncier et celui du Crédit immobilier de France s'étaient prononcés pour. De son côté, le Président de la FBF (Fédération bancaire de France) a notamment déclaré « *Il y a des gens qui pensent que l'immobilier est transformable en rente viagère. Nous sommes un certain nombre à ne pas avoir compris l'idée* ».

Un outil intéressant, à condition de savoir ce qu'on en attend et d'y mettre les moyens

À travers les exemples du Canada, du Royaume-Uni et des États-Unis, on voit que l'hypothèque inversée est à utiliser avec précaution. Elle est utile si :

- son objectif est parfaitement défini (permettre à une personne âgée disposant d'un patrimoine immobilier de finir sa vie chez elle, sans être à la charge de la collectivité) et son utilisation sévèrement encadrée par les pouvoirs publics, afin qu'elle ne puisse être détournée de cet objectif,

- son coût pour l'emprunteur est maîtrisé, ce qui suppose entre autres de ne pas lui faire supporter les multiples formalités propres aux hypothèques,

- les contractants (organisme de prêt et personne âgée bénéficiaire) sont tout deux protégés, mais de façon asymétrique. L'emprunteur doit bénéficier d'une protection totale, à la seule condition de respecter quelques règles : ne pas contracter d'autre emprunt en hypothéquant le même bien, payer les charges, taxes et primes d'assurance, entretenir « en bon père de famille » le bien immobilier hypothéqué, tenir informé le prêteur de changements de sa situation précisément définis lors de la signature du contrat, déménagement par exemple. Le prêteur doit de son côté être correctement rémunéré et recevoir des garanties de la collectivité, pour compenser les contraintes à caractère social qu'il doit respecter.

Le prêt viager hypothécaire, une planche de salut pour des centaines de milliers de retraités ?

Nous avons montré dans notre rapport sur les conséquences du vieillissement sur les activités des territoires (Godet-Mousli, 2006, fiche technique n°8) que les tendances lourdes tirent les revenus des retraités vers le haut, à l'horizon 2030. Des freins à cette hausse ont été mis en place par les pouvoirs publics (réformes de 1993 et 2003), qui continueront dans les années qui viennent à réformer le système des retraites pour en limiter le coût. L'hypothèse la plus probable est que des mesures nouvelles viendront durcir les règles de calcul des pensions (nécessité d'un temps plus long de cotisation, par exemple, ce qui contraint les intéressés à retarder l'âge de leur cessation d'activité).

De nos analyses, il ressort que l'évolution du niveau de vie relatif⁸⁶ des plus de 60 ans devrait passer par trois phases successives :

- le niveau de vie de l'ensemble des retraités ne commencera à se dégrader que vers la fin de la période étudiée (à partir de 2025).
- pour les couples de retraités, il devrait s'améliorer jusque vers 2020,
- le revenu individuel, quant à lui, commencerait à baisser vers 2012 ou 2015 pour les hommes.

Ce sont les femmes qui courent le risque le plus sérieux. Le gouvernement Raffarin avait tenté de limiter les pensions de réversion (décret du 25 août 2004). Il y a renoncé devant les réactions des syndicats et des retraités. La mesure serait lourde de conséquences : il y a 2,3 millions de bénéficiaires, et la suppression ou la limitation de ces pensions plongerait dans la gêne, voire la pauvreté, des centaines de milliers de veuves. Il est néanmoins à peu près certain qu'un prochain gouvernement remettra le dossier sur la table, en 2008 ou 2013 (la loi de 2003 comporte une clause de revoyure prévoyant que les partenaires sociaux et le gouvernement réexamineront ensemble le système de retraite tous les cinq ans à partir de 2008).

Un choix : faciliter l'émergence d'une classe moyenne ou renforcer la responsabilité individuelle ?

La réussite de la formule suppose donc un engagement des pouvoirs publics allant au-delà du vote d'une loi. Il faut accepter de financer des garanties, agréer des organismes financiers, prévoir des règles prudentielles adaptées et des sanctions. L'outil doit en effet être manié avec précaution, d'autant que la population visée est majoritairement très vulnérable.

Mais les dispositions légales, techniques, prises pour offrir un outil supplémentaire de gestion des patrimoines sont la réponse à une question d'un autre ordre : en l'état de notre société, doit-on donner la priorité à la responsabilité de l'individu, en lui demandant de compte sur sa propre fortune, son propre patrimoine, pour financer les soins que demande son état, ou veut-on maintenir une transmission des patrimoines familiaux, considérés comme dépassant l'individu ?

La première option permet d'éviter de faire jouer en faveur de personnes ayant des biens mobilisables une solidarité nationale très sollicitée ; la seconde privilégie le maintien d'un modèle français multiséculaire de construction des classes moyennes par une lente accumulation des patrimoines familiaux (cf. encadré 15 présentant une situation traditionnelle d'accumulation familiale donnant naissance à une classe moyenne et un scénario de disparition de la transmission par héritage).

⁸⁶ C'est-à-dire par rapport au niveau de vie de l'ensemble de la population. Nous considérons comme très probable une paupérisation relative, à moyen terme, de l'ensemble des retraités.

Encadré 15 – Scénario de paupérisation relative des classes moyennes due à l’allongement de la durée de vie et à l’autoconsommation du capital

Pour la clarté de la démonstration, nous ne ferons varier que deux paramètres entre les deux schémas présentés : la durée de vie et le choix entre autoconsommation du patrimoine et transmission par héritage. Notre postulat de départ est que ces deux paramètres sont liés : c’est parce la durée de vie augmente qu’il faut trouver des ressources.

Soit un couple d’employés : Henri (H) et Francine (F), suivant un cycle de vie proche de la moyenne nationale : Henri avait 27 ans et Francine 24 ans quand ils se sont mariés. Ils ont eu deux enfants : Pierre (P) quand F avait 27 ans, et Suzanne (S) quand F avait 32 ans. Pierre partira du foyer familial à 23 ans (H a 50 ans et F 47). Il aura 2 enfants : Walter (W) et Xavier (X). Suzanne se mariera à 26 ans (H a 53 ans et F 50). Elle aura 2 enfants : Yvette (Y) et Zoé (Z). Le couple achète une maison alors que H a 34 ans et F 31 ans. Il contracte un emprunt remboursable en 20 ans. H part en retraite à 59 ans et F à 56 ans.

1 - schéma traditionnel d’accumulation (durée de vie d’individus nés dans les années 1920)

Décès de H à 68 ans et de F à 75 ans.
Ils laissent en héritage leur maison.

Au décès de F, P a 48 ans et S 43 ans.

Grâce à l’héritage, P et S finissent de rembourser les emprunts de leur propre logement respectivement 6 ans (P) et 11 ans (S) plus tôt que leurs parents n’avaient pu le faire.

Ils peuvent donc mieux aider leurs propres enfants et économiser pendant leurs dernières années d’activité, accumulant un patrimoine d’une valeur supérieure à celle de leur résidence principale.

W, X, Y et Z ont donc un démarrage financier plus aisé que celui leurs parents. Ils héritent à leur tour (aux mêmes âges, par hypothèse) d’un patrimoine supérieur à celui dont P et S avaient hérité (immobilier + placements). Comme ils avaient eu eux-mêmes un démarrage plus facile, le capital dont ils héritent est intégralement investi. Leur patrimoine peut leur permettre un investissement productif (entreprise) ou leur rapporter des revenus qui leur donnent une relative aisance financière.

2 - schéma futur (durée de vie probable d’individus nés dans les années 1980)

Décès de H à 85 ans et de F à 91 ans.

Ils ont dû consommer une grosse partie de leur patrimoine (composé en tout et pour tout de leur résidence principale) pour faire accompagner leur fin de vie.

Au décès de F, P a 64 ans et S 59 ans.

Ils ont fini de rembourser leurs emprunts (*à 54 ans, moins de 30% des propriétaires remboursent encore un prêt immobilier*), mais ne disposent pas de patrimoine au-delà de leur logement. Le peu qu’ils héritent ne suffira pas à leur éviter d’autoconsommer une partie de leur capital immobilier.

Quand ils meurent, ils laissent peu de choses à leurs enfants. W, X, Y et Z sont donc dans une situation identique à celle de leurs parents.

La question est loin d’être anecdotique, compte tenu de l’importance du patrimoine des ménages français. En 2005, il s’élevait à 8 067 milliards d’euros (4,7 fois le PIB annuel)⁸⁷. Les biens immobiliers (logements et terrains) en constituent 70%.

⁸⁷ Insee, Comptes de la nation 2005, comptes de patrimoine.

Pour fixer les idées, on peut donner la moyenne par ménage : près de 130 000 euros, mais cela n'a guère de sens, car le patrimoine est réparti de façon très inégalitaire : les 10% les plus riches en possèdent 46%, les 50% les moins riches en possèdent 9%.

Et les inégalités de patrimoine sont très supérieures à celles de revenus : le rapport entre les revenus après impôts d'un ménage de cadres et ceux d'un ménage d'employés est de 2,2 ; entre leurs patrimoines il est de 7,3.

Conclusion : Des thèmes qui restent largement à étudier...

Nous ne concluons pas formellement ce cahier. Il est évident que nous n'avons pas épuisé le thème des conséquences du vieillissement démographique sur le logement, l'urbanisme, le patrimoine immobilier des Français (et plus généralement des Européens). Nous avons renoncé à approfondir et à présenter les cas de populations marginales comme les SDF vieillissants, dont, paradoxalement, la situation est moins déplorable quand l'âge les fait rentrer dans la normalité : ils continuent à être dépendants, mais cette dépendance est moins marginale ... puisqu'elle est partagée avec d'autres catégories sociales. Nous ne développerons pas non plus la question du logement des immigrés vieillissants. Après l'avoir étudiée, nous avons constaté que l'effectif de la population présentant des problèmes particuliers est faible : en 2002, il y avait environ 40 000 hommes maghrébins isolés de plus de soixante ans, dont la moitié vivait dans des foyers de travailleurs migrants. Au vu de l'histoire de l'immigration en France (immigration familiale succédant à une immigration de travail à partir du milieu des années 1970) la situation douloureuse dans laquelle se trouve une partie de ces vieux travailleurs devrait disparaître avec eux⁸⁸.

Parmi les pistes que nous avons évoquées, et qui mériteraient d'être approfondies, il y a celle des normes techniques de l'habitat et de la domotique, sujets que nous considérons – à tort ou à raison – comme insuffisamment traités dans notre pays, alors que des marchés importants existent partout dans le monde. Enfin, l'urbanisme est un sujet capital. Jusqu'à ce que Cynthia Ghorra-Gobin (2006) réalise un dossier pour le CDU (Centre de documentation du Ministère de l'équipement et du logement), en juillet 2006, il n'existait aucun ouvrage en français sur un mouvement qui a un quart de siècle, et qui n'est certes pas aussi révolutionnaire en Europe qu'aux États-Unis, puisqu'il cherche à faire prendre en compte l'expérience urbaine européenne par les Américains, mais dont les travaux nous permettraient peut-être d'éviter quelques erreurs.

⁸⁸ Le lecteur intéressé pourra se reporter à : Barou Jacques, *L'habitat des immigrés et de leur famille*, Paris, La documentation française, 2002 ; Dewitte Philippe, *Deux siècles d'immigration en France*, Paris, La documentation française, 2003 ; HCI (Haut Conseil à l'Intégration), *La condition sociale des travailleurs immigrés âgés*, Avis au Premier Ministre, Paris, mars 2005 ; INSEE Les immigrés en France, Insee références édition 2005, et aux nombreux travaux d'Omar Samaoli, dont on peut trouver une bibliographie sur le site de l'Observatoire Gérontologique des Migrations en France (OGMF). Signalons entre autres, dans le Hors série n°1 de la revue Migrations Santé (2003), son article : *L'immigration en France et le vieillissement*.

Bibliographie

Ouvrages

- Alonso, William, *Location and Land Use*, Cambridge, MA, Harvard University Press, 1964
- Billard Gérard, Chevalier Jacques & Madoré François, *Ville fermée, ville surveillée, La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Presses Universitaires de Rennes, 2005
- Chaline Brigitte, *Manuel de conception architecturale des structures d'accueil spécialisé Alzheimer*, Paris, Esai-Pfizer, 2003
- Institut des Villes, *Villes et vieillir*, Paris, La Documentation française, 2004
- Dehan Philippe, *L'habitat des personnes âgées*, Paris, éditions Le Moniteur, 1997
- Duany A, Plater-Zyberk E, Speck, J, *Suburban Nation – The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream*, New York City, North Point Press, 2000
- Dubreuil Hyacinthe, *Standards, le travail américain vu par un ouvrier français*, Paris, Grasset, 1929.
- Easterlin Richard, *Birth and Fortune. The Impact of Numbers on Personal Welfare*, New York, Basic Books, 1980
- Findlay John M, *Magic Lands – Western Cityscapes and American Culture After 1940*, Berkeley & Los Angeles, University of California Press, 1992
- Garreau Joel, *Edge City : Life on the New Frontier*, New York, Doubleday 1991
- Jacobs Jane, *The Death and Life of Great American Cities*, Random House, New York, 1961
- Iribarne Philippe d', *L'étrangeté française*, Paris, Seuil, 2006
- Ruaux Jean-Yves, *2030 : Le papy-crash ?*, Paris, Alvik éditions, 2005
- Sirinelli Jean-François *Les baby-boomers. Une génération 1945-1969*, Paris, Fayard, 2003
- Véron Jacques *L'espérance de vivre, âges générations et société*, Paris, Seuil, 2006

Articles, rapports, documents de travail

- AARP, *A Report to the Nation on Livable Communities: Creating Environments for Successful Aging* (Rapport) http://assets.aarp.org/rgcenter/il/beyond_50_communities.pdf (Survey) : http://assets.aarp.org/rgcenter/il/beyond_50_05_survey.pdf
- Bryan Thomas M., & Morrison, Peter A., *New Approaches to Spotting Enclaves of the Ederly Who Have Aged In Place*, communication au colloque de la *Population Association of America*, 28/02/2004
- Callois Jean-Marc, Mazuel Luc, Roussel Véronique, Senecebe Yannick et Vollet Dominique, *Les retraités et les espaces ruraux du Massif central*, Cemagref, enesad, ENITA Clermont-Ferrand, décembre 2003
- Caplin Andrew, *Turning Assets into Cash: Problems and Prospects in The Reverse Mortgage Market*, in *Innovations in Retirement Financing*, Mitchell O, Bodie Z, Hammond P, & Zeldes S, University of Pennsylvania Press, 2002.
- CCSF (Comité Consultatif du Secteur Financier), *Description des pistes à l'étude pour faciliter le recours au crédit hypothécaire* Document de travail, Paris, 05/04/2005.
- Davezies Laurent, A.Goujard, B.Vayssière, Université de Paris XII et Savoie, *Les investissements étrangers réalisés sur le territoire national en matière d'immobilier de loisirs*, Ministère délégué au Tourisme, décembre 2003
- Driant J-C, Drosso F, Vignal C, *Les Français et le logement : bouleversement de la démographie et de la famille. Quels choix résidentiels pour demain ?* CRETEIL-Université Paris 12, 2005
- Drosso Férial, *Moderniser le viager*, Revue Française des Affaires Sociales, juin 2002A,
- Drosso Férial, *La vente en viager, outil de gestion du risque vieillesse*, in *Droit et patrimoine*, éditions Lamy, n°108, 2002B (p.24 à 32)
- Fondation Abbé-Pierre, *État du mal-logement en France - Rapport 2006*, http://www.fondation-abbe-pierre.fr/pdf/rml_2006.pdf
- Gobillon Laurent et Laferrère Anne, *Les choix de logement des personnes âgées : consommation et épargne* Séminaire « Patrimoine immobilier et retraites », PUCA, 2005
- Godet Michel et Marc Mousli, *Conséquences du vieillissement sur les activités dans les territoires*, Rapport pour la DIACT et le CAE, Collection des rapports du CAE, n°63, octobre 2006

- Ghorra-Gobin Cynthia, *La théorie du New urbanism, perspectives et enjeux*, Rapport, Ministère des transports et de l'équipement, CDU, Juillet 2006
- Giband David, *Les problèmes posés par le vieillissement des quartiers. L'exemple de Philadelphie*, L'information Géographique, 63, 4, 1999, p 165-174
- Insee : *Logement : aspects économiques et sociaux*, Économie et statistique n° 381-382, octobre 2005
- Institut des Villes, *Villes et vieillir*, Paris, La documentation française, 2004
- Jachiet Nicolas, Friggit Jacques, Vorms Bernard, Taffin Claude, *Rapport sur le prêt viager hypothécaire et la mobilisation de l'actif résidentiel des personnes âgées*, Juin 2004-
- Laferrère Anne, *Le logement patrimoine et son rôle dans les transferts entre générations*, exposé pour l'ONMI, 1^{er} juillet 2003.
- Laroque Michel, *Préfiguration d'une étude prospective sur l'investissement dans le secteur médico-social pour personnes âgées*, IGAS, septembre 2004
- Leccese Michael & McCormick Kathleen (dir.) *Charter of the New Urbanism, Congress for the New Urbanism*, McGraw Hill, New York, 2000
- McCarthy, J. & Pham, Han, « *The impact of Individual Retirement Accounts on Savings Current Issues* », Federal Bank of New York, 1996, cité par F. Charpentier, *Retraites et fonds de pension, l'état de la question en France et à l'étranger*, p. 91.
- Ministère de l'Économie, des finances et de l'industrie, *Rapport sur le prêt viager hypothécaire et la mobilisation de l'actif résidentiel des personnes âgées*, Nicolas Jachiet, Jacques Friggit, Bernard Vorms & Claude Taffin, juin 2004
- Ministère de l'Économie, des finances et de l'industrie, *Rapport d'enquête sur l'hypothèque et le crédit hypothécaire*, Nicolas Jachiet, Joëlle Bourquard, Valérie Champagne, Christine Rostand et Pierre-Alain de Malleray, novembre 2004
- Shields Martin, Stallmann Judith I., et Deller Steven C., *Does Retiree Household Income Matter? Comparing the Economic and Fiscal Impacts of Low and High Income Retirees in Rural Wisconsin*, Community Economics Newsletter No. 306, Center for Community Economic Development, University of Wisconsin-Extension, avril 2002

Venti, S. & Wise, D, *Aging and Housing Equity : another look*, NBER Working paper, N° W8608,

Verret Robert, *L'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population – Actes du symposium de la Société d'habitat du Québec à la 4^e conférence mondiale de la fédération internationale du vieillissement*, Montréal, 6/09/1999, décembre 1999

Liens utiles

Accessibilité pour les personnes handicapées :

http://www2.logement.gouv.fr/publi/accessibilite/doc_pdf/adaptlog_handicape.pdf

AFNOR : <http://www.afnor.fr/construction.asp>

Agence nationale pour l'information sur le logement : www.anil.org

Agence nationale pour la rénovation urbaine :

www.anru.fr/fr/p1.php#anchor_1218

ANAH : http://www.anah.fr/fiches/fiche_pers_agees.pdf

Handicap et aides techniques: <http://www.handicat.com/> (reprend tous les fournisseurs de matériels techniques)

Logement des personnes âgées en Ontario :

<http://www.citizenship.gov.on.ca/seniors/french/guide-housing.htm>

Ministère délégué aux personnes âgées : [http://vosdroits.service-](http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/N333.xhtml)

[public.fr/particuliers/N333.xhtml](http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/N333.xhtml)

Ministère du logement : www.logement.gouv.fr

Ministère de l'Équipement (statistiques) :

www.statistiques.equipement.gouv.fr

Normes pour l'accessibilité : les guides du ministère du logement :

<http://www.logement.equipement.gouv.fr/publi/accessibilite/>

PROSPECTIVE & STRATÉGIE

Master - Doctorat

Professionnels et jeunes diplômés, vous êtes intéressés par :

- la prospective et ses méthodes,
- la planification par scénarios,
- le management stratégique,
- la prospective de l'environnement et du développement durable,
- la prospective territoriale,
- les grandes tendances du futur
- les stratégies d'organisation

Rejoignez l'équipe des professeurs Michel Godet et Yvon Pesqueux pour suivre en cours du soir des formations de troisième cycle, master et doctorat en Sciences de gestion, mention Management, spécialité : Prospective, stratégie, organisation

***Des enseignements de haut niveau
Cours du soir d'octobre à juin
Inscriptions en septembre***



CNAM
Chaire de Prospective industrielle
Accès 37.2.56
2 rue Conté
75003 Paris

Tél. : 01 40 27 25 30
Fax : 01 40 27 27 43
E-mail : sec.prospective@cnam.fr
Site Internet : www.lapro prospective.fr

Le Cercle des Entrepreneurs du Futur

Le Cercle des entrepreneurs du futur, créé en 2003, comprend plus d'une quarantaine de membres, représentés par leur logo qui apparaît systématiquement et donne accès à leur site Internet : www.lapro prospective.fr (rubrique Cercle des Entrepreneurs).

Le Cercle a trois principaux objectifs : contribuer à la société de la connaissance, soutenir l'entrepreneuriat et les initiatives locales de développement, mutualiser les bonnes pratiques et les échanges d'expériences entre ses membres.

