

les carnets de **Retraite & société**

À l'occasion du colloque du COR, 18 novembre 2013 :
« Les retraités et leur logement »

“ **Les carnets de Retraite et société** sont diffusés lors de conférences, colloques ou ateliers. Ils proposent un ou plusieurs articles sur un thème précis, parus ou à paraître dans la revue Retraite et société. ”

Sommaire

Avant-propos
> Jean-Michel Hourriez, Jim Ogg **08**

ARTICLES

Patrimoine immobilier et retraite : regard sur les couples
> Jim Ogg, Catherine Bonvalet, Rémi Gallou **15**

L'aménagement du logement, son accessibilité et
les aides techniques
> Sylvie Renaut, Jim Ogg, Ségolène Petite, Aline Chamahian **45**

Le prêt viager hypothécaire
> Jim Ogg **65**

Le patrimoine immobilier, soutien financier ou substitut
à la protection sociale ?
> Entretien de Anne-Sophie Parent de Age Platform Europe **75**

avant – propos

Les retraités et leur logement

Jean-Michel Hourriez, responsable des études au COR
Jim Ogg, sociologue à l'unité de recherche sur le vieillissement, Cnav

Le Conseil d'orientation des retraites (COR), dont l'une des missions est de suivre l'évolution du niveau de vie des retraités, a choisi de consacrer son colloque annuel en 2013 au thème des retraités et de leur logement. En effet, le logement représente un aspect essentiel des conditions de vie des retraités : il constitue à la fois la composante majeure de leur patrimoine, un élément important de leur niveau de vie et leur principal poste de consommation.

La plupart des retraités sont propriétaires d'un logement. En 2010, 73 % des ménages de retraités étaient propriétaires de leur résidence principale, contre 58 % dans l'ensemble de la population (source Insee, enquête Patrimoine), et cette proportion tend à s'accroître. Comme les seniors conservent en général un logement ayant le même nombre de pièces après le départ des enfants du

domicile parental, les retraités disposent en moyenne d'une surface par personne plus élevée que le reste de la population. Autrement dit, les logements des retraités sont rarement surpeuplés mais souvent sous-peuplés, selon les normes de l'Insee, qui définissent le nombre de pièces nécessaires en fonction du nombre de personnes habitant le logement. En outre, la taille du logement a progressé au fil des générations.

Cette situation globalement favorable ne doit pas masquer qu'un quart des retraités ne possède pas de logement, et que leurs conditions de logement sont parfois difficiles. En particulier, 14 % des retraités étaient locataires du parc social en 2006 (source Insee, enquête Logement), soit qu'ils avaient conservé un logement social qui leur avait été attribué durant leur vie active, soit qu'ils avaient demandé à bénéficier d'un logement social pour personnes âgées afin de faire face au vieillissement.

Par ailleurs, si l'on considère la situation la plus courante, il est intéressant de s'interroger sur l'avantage que procure la propriété d'un vaste logement.

Du point de vue de l'économiste, les propriétaires ont un avantage par rapport aux locataires puisqu'ils n'ont pas de loyer à payer. La mesure des niveaux de vie peut en tenir compte en imputant des loyers fictifs aux propriétaires. La prise en compte de la propriété du logement

modifie sensiblement l'appréciation portée sur le niveau de vie des retraités : le niveau de vie moyen des retraités était inférieur de 2 % à celui des actifs en 2006 en tenant compte uniquement des revenus monétaires, alors qu'il était supérieur de 3 % à celui des actifs en ajoutant des loyers imputés aux revenus monétaires des propriétaires (source COR, 12^e rapport). En outre, si l'on se réfère à la théorie du cycle de vie, le patrimoine immobilier acquis durant la vie active constitue une ressource susceptible de financer la consommation durant la retraite. Autrement dit, les retraités propriétaires peuvent récupérer – au moins en partie – le capital que constitue la propriété de leur logement sous la forme de ressources liquides venant s'ajouter à leur pension de retraite. Il existe pour cela plusieurs solutions : la première, qui permet de conserver son logement, consiste à vendre en viager ou à recourir à un prêt viager hypothécaire (voir définition ci-dessous) ; la seconde, qui suppose de déménager, consiste à vendre son logement devenu trop grand pour redevenir locataire (par exemple, dans le parc social), racheter un logement plus petit, ou partir en maison de retraite.

Cependant, il semblerait que cette vision théorique de l'économiste soit en décalage avec les aspirations des retraités et avec le fort attachement des Français à la pierre ou à l'héritage. Premièrement, elle ignore la volonté de transmettre un patrimoine immobilier à la génération suivante : un retraité qui désire laisser son logement en héritage n'est évidemment pas prêt à liquider son capital logement pour financer sa consommation. Deuxièmement, elle suppose une certaine mobilité résidentielle des retraités. Si les retraités sont prêts à déménager pour des logements plus petits lors du passage à la retraite ou lors du veuvage, ils récupèrent ainsi une partie de leur capital logement, et ils adaptent leurs dépenses d'habitation à la baisse de leurs revenus. Si, au contraire, ils sont attachés à leur logement et désirent y rester jusqu'à la fin de leurs jours, ils ne peuvent facilement liquider leur capital dans la mesure où la diffusion du viager ou du prêt viager hypothécaire reste confidentielle en France. Or l'occupation d'un logement devenu trop grand engendre

d'importantes charges financières auxquelles il peut être difficile de faire face lorsque les revenus diminuent lors du passage à la retraite puis lors du veuvage ; en outre, le vieillissement à domicile peut conduire à des dépenses supplémentaires pour adapter le logement en cas de handicap. On constate ainsi un décalage entre la situation de nombreux retraités (conserver un grand logement entraînant de lourdes charges et des difficultés financières) et la mesure de leur niveau de vie, notamment si leur logement est surdimensionné. Signalons aussi que l'échelle d'unités de consommation utilisée habituellement pour mesurer le niveau de vie suppose que les besoins de consommation diminuent de 33 % lors du décès du conjoint, ce qui n'est vrai que si la personne veuve déménage vers un logement plus petit (voir COR, 6^e rapport).

Or les retraités apparaissent nettement moins mobiles que les ménages plus jeunes, même si le passage à la retraite ou le décès du conjoint entraîne un surcroît de mobilité. Dans certaines régions, l'absence de l'offre de logements adaptés pour le vieillissement expliquerait en partie la réticence à déménager. Néanmoins, il se pourrait que les baby-boomers se révèlent plus mobiles que les générations précédentes. Cette faible mobilité invite à explorer des solutions alternatives au déménagement. Par exemple, le logement intergénérationnel permet à un retraité, s'il le souhaite, d'héberger un jeune pour un loyer modéré en l'échange de services ou, du moins, d'une présence. Il existe également de nouvelles opportunités offertes aux retraités propriétaires pour liquider leur capital logement sans déménager : par exemple, le viager intermédiaire, où le retraité vend en viager à un organisme financier, ne devrait pas rencontrer les mêmes réticences que le viager classique où l'acheteur parie sur la mort du vendeur.

Les réflexions du COR sur le niveau de vie des retraités rejoignent les réflexions en cours depuis plusieurs années sur les liens entre vieillissement et habitat. Dans son rapport « L'adaptation de la société au vieillissement de sa population », rendu en janvier 2013 à Michèle Delaunay, ministre déléguée aux Personnes âgées et à l'Autonomie,

Luc Broussy insiste sur la nécessité d'élargir l'offre des logements adaptés pour une population vieillissante, en créant une diversité de solutions susceptibles de répondre aux besoins des individus aux différentes étapes de la vie.

Les articles présentés dans ce carnet illustrent quelques-unes de ces réflexions sur vieillissement et habitat. À partir d'une enquête sur le passage à la retraite des couples résidant en Île de France, l'article de Jim Ogg, Catherine Bonvalet et Rémi Gallou reconstruit l'histoire patrimoniale des ménages pour examiner les arbitrages sur la question du patrimoine immobilier au moment de la retraite. Il met en évidence comment les négociations entre conjoints résultent du type de relations conjugales, de la structure familiale des deux lignées d'origine, du milieu social et de la construction des identités selon le genre. Dans le cadre de ces négociations et des arbitrages qui concernent le patrimoine immobilier, l'analyse des auteurs souligne également l'importance de la transmission et du contexte familial, rappelant qu'un bien immobilier a souvent des significations qui vont au-delà du seul contexte économique.

L'article de Sylvie Renaut *et al.* s'intéresse aux expériences du vieillissement et aux stratégies d'adaptation à et au domicile. Comment les individus envisagent-ils de vieillir dans leur environnement ? Quelles sont les conditions d'accessibilité et d'aménagement de leur logement et quelles conséquences les stratégies individuelles d'adaptation peuvent-elles avoir pour les décideurs politiques et les professionnels ? À travers une post-enquête qualitative auprès de personnes ayant participé à l'enquête Handicap-santé en 2008, la recherche montre que la compensation des limitations fonctionnelles par une prise en charge humaine ou technique intervient souvent tardivement notamment lorsque les dispositifs d'aides sont mal connus et/ou les besoins mal identifiés. En contournant les limites artificielles entre gérontologie et étude de l'habitat, entre ce qui s'attache à la personne et ce qui relève de l'environnement physique, les entretiens illustrent le caractère pluriel du vieillissement ordinaire.

L'article consacré au produit financier du prêt viager hypothécaire (PVH), souvent présenté comme une alternative à la vente d'un bien immobilier en viager, explique comment le PVH permet au propriétaire de transformer son bien en liquidités pour financer un projet personnel. En hypothéquant son bien, le propriétaire reçoit un prêt sous forme de capital ou de rente, sans remboursement échelonné de la dette. Depuis son introduction en 2006, le PVH ne semble pas retenir l'attention des retraités. Les coûts élevés imposés par les institutions financières constituent sans doute l'un des facteurs explicatifs du peu d'attrait pour cette formule, mais c'est aussi le risque de déshériter les descendants qui doit être considéré comme un frein important au PVH.

Enfin, dans un entretien accordé par Anne-Sophie Parent, secrétaire générale de la Plateforme européenne des personnes âgées (AGE), la question du patrimoine immobilier est abordée comme soutien financier ou substitution à la protection sociale. Anne-Sophie Parent observe l'intérêt que les décideurs politiques portent en Europe aux nouveaux produits financiers, tels que le viager intermédié ou le PVH, qui permettent aux retraités de liquider leur patrimoine immobilier afin de disposer de ressources décentes. Elle insiste sur le fait que l'intérêt de la personne âgée devrait prévaloir en toutes circonstances, toutes les garanties devant être prises pour lui garantir une fin de vie digne à l'abri des spéculateurs. D'un côté, ces produits pourraient intéresser une partie des propriétaires – ceux qui possèdent un patrimoine immobilier conséquent – pour réaliser des projets de vie ou améliorer leur logement. Mais d'un autre côté, Anne-Sophie Parent souligne que, pour les retraités qui n'ont pas ou peu de patrimoine immobilier, ces produits n'apportent pas de solution. Ils ne permettent donc pas de remédier à la pauvreté des retraités ou à la baisse éventuelle des niveaux de retraite.

Patrimoine immobilier et retraite : regard sur les couples

Jim Ogg (Cnav), Catherine Bonvalet (Ined), Rémi Gallou (Cnav)

Les choix en matière d'acquisition immobilière et de gestion du patrimoine ont donné lieu à de nombreux travaux dans lesquels le ménage est l'unité de référence (Arrondel et Masson, 2007 ; Arrondel *et al.*, 2008, 2009 ; Authier *et al.*, 2010 ; Insee, 2011). En montrant les différences entre les ménages et les inégalités qui en résultent, ces recherches abordent peu la question des comportements individuels au sein du ménage. L'importance des travaux qui ont étudié le logement à travers le prisme de la famille réside dans le fait qu'ils réintroduisent la parenté dans les processus de choix résidentiels aux différentes étapes du cycle de vie (Bonvalet, Gotman, 1993 ; Bonvalet *et al.*, 2009). Pour autant, la « boîte noire » – que constitue le ménage – n'a pas été réellement investiguée dans la mesure où les processus de décision au sein du couple n'ont pas été étudiés, un seul membre du couple ayant été interviewé. Or, les choix qui portent sur l'accumulation du patrimoine font partie des grandes décisions qui scandent la vie d'un couple. Ils découlent de toute une série d'arbitrages et de négociations entre conjoints résultant du type de relations conjugales, de la structure familiale des deux lignées d'origine, du milieu social et de la construction des identités selon le genre.

Comprendre comment la gestion du patrimoine s'opère entre les conjoints est important puisque les personnes approchant l'âge de la retraite vivent le plus souvent en couple, en France comme ailleurs en Europe. Environ 60 % des ménages dont la personne de référence est âgée de 50 à 74 ans sont constitués d'un couple avec ou sans enfant et la durée moyenne de leur union reste élevée, puisque 9 adultes sur 10 vivant en couple n'ont connu qu'un seul conjoint (Cassan *et al.*, 2001).

En reconstituant l'histoire patrimoniale des couples, l'objet de cet article vise à comprendre ce qui se passe (ou ce qui s'est passé) au moment de la retraite en termes de choix patrimoniaux : quels ont été les arbitrages au sein du couple selon les rôles respectifs des hommes et des femmes ? Depuis les études classiques anglo-saxonnes sur les détenteurs du pouvoir dans les couples (Cromwell, Olson, 1975), plusieurs recherches ont montré que chaque conjoint n'a pas le même poids dans les décisions, et notamment que celui dont les revenus sont les plus importants occupe souvent une place dominante (Pahl, 1989). Pour les générations nées avant la Deuxième Guerre mondiale, le rôle de pourvoyeur principal de ressources était détenu par les hommes tandis que les femmes étaient les gardiennes du foyer ou apportaient un revenu d'appoint, privilégiant la carrière de leur époux. De fait, les choix résidentiels et les stratégies d'accumulation de patrimoine ont été réalisés dans un contexte où la carrière de l'homme était privilégiée aux dépens de celle de la femme et où, par conséquent, son opinion prévalait sur celle de la conjointe.

La recherche présentée revient sur cette question du genre dans la gestion du patrimoine au sein des couples. Des entretiens qualitatifs ont été menés en 2010 auprès de 24 couples résidant en Île-de-France, chaque conjoint étant interrogé au même moment, mais séparément (encadré 1). L'échantillon est composé de couples dont l'homme ou la femme est âgé de 50 à 74 ans, une tranche d'âge suffisamment large pour distinguer les comportements supposés plus « traditionnels » parmi les couples les plus âgés et les relations plus « égalitaires » dans les couples plus jeunes, proches de la retraite et dans lesquels les carrières féminines ont davantage d'importance.

Nous étudierons en premier lieu les rôles respectifs de l'homme et de la femme dans le processus d'accumulation patrimoniale au cours de la vie active et analyserons ensuite la façon dont les couples ont géré les héritages reçus de la famille et de la belle-famille. Enfin, nous examinerons comment ce patrimoine constitué est mobilisé

ou non au moment de la retraite avec pour objectif sa transmission aux enfants et sa consommation.

Encadré

La méthodologie et les caractéristiques du patrimoine

La recherche a pour objectif d'analyser la construction des projets de vie du couple à la veille de la retraite en fonction des trajectoires professionnelles et résidentielles des deux conjoints, des choix résultant de la vie familiale et des préférences en matière d'habitat et de localisation. À partir des récits de vie de chaque membre du couple recueillis séparément, mais le même jour à la même heure, il s'agit d'étudier les arbitrages réalisés tout au long de la vie du point de vue de la famille, du travail et du logement. La technique des entretiens est inspirée de Holstein et Gubrium (1995) : « l'entretien actif ». Nous avons réalisé 48 entretiens (soit 24 couples) sur la base de questions clés abordant les thèmes de l'emploi, du passage à la retraite, du logement et de la famille. Ces questions sont suffisamment larges pour laisser l'enquêté s'exprimer librement sur le sujet. Deux enquêteurs ont interrogé les deux conjoints séparément de façon aléatoire. L'enquête offre la possibilité de mieux comprendre les arbitrages entre l'homme et la femme en matière de constitution du patrimoine et de gestion des logements hérités de la famille et de la belle-famille.

Sur les 24 couples enquêtés, 16 sont propriétaires de leur résidence principale et parmi eux, 9 possèdent un ou plusieurs autres biens immobiliers (voir annexe). Parmi les 8 couples locataires, 7 sont logés dans le parc social et appartiennent aux classes populaires ou moyennes inférieures, 2 d'entre eux sont propriétaires d'une résidence secondaire.

Parmi l'ensemble des couples interrogés, onze ont hérité d'un logement, un couple ayant reçu un terrain. Parmi ces héritiers, trois ont vendu le bien. Pour deux d'entre eux appartenant aux classes moyennes, l'argent a servi de complément de revenu (couple Giraudot) ou d'apport personnel pour acheter une résidence principale (couple Decroix). Ceux qui conservent le logement hérité, le plus souvent comme résidence secondaire, sont dans la grande majorité des cadres supérieurs.

Accumulation du patrimoine, arbitrages dans les couples

Le rôle prépondérant des hommes

Au cours des entretiens, chaque membre du couple a rappelé la manière dont ils avaient constitué ou non leur patrimoine immobilier. Certains couples ont pu accumuler un patrimoine important comme M. et Mme Martin¹,

1. Tous les noms des enquêtés ont été modifiés.

âgés respectivement de 67 et 72 ans et qui sont tous les deux issus d'un milieu modeste. Leur parcours résidentiel est représentatif d'autres propriétaires franciliens de cette génération qui ont profité des dispositifs favorables à l'accession à la propriété (Bonvalet, Ogg, 2009). Après leur mariage en 1969, ils commencent leur trajectoire résidentielle à Paris, en location dans un petit appartement loi 1948 de 18 m². Quelque temps après, le propriétaire de l'immeuble décide de vendre l'ensemble des appartements alors que les locataires-occupants des logements régis par la loi de 1948 bénéficient d'une forte réduction pour se porter acquéreurs. Ils renouvellent l'opération deux fois, profitant du départ de leurs voisins âgés qui occupaient l'appartement mitoyen, puis de celui des voisins du studio du dessous. Ainsi débute une stratégie d'accumulation de patrimoine immobilier qui durera plus de 20 ans. Au final, en 2010, outre leur résidence principale et un pavillon en banlieue acheté en 2002, le couple possède trois studios en viager à Paris, un appartement de deux pièces acquis en bénéficiant de la loi Périssol toujours à Paris et un autre appartement de deux pièces sur le littoral. Tout au long de ce parcours d'accumulation, c'est Monsieur qui semble être l'unique moteur des décisions d'achats.

M. Martin : Donc j'ai toujours pris [un prêt] pour un maximum de 10 ans, et puis quand on a fini de payer, on était propriétaires. Pendant ce laps de temps aussi, un moment donné, on est passé à un endroit Porte de Pantin, il y a une rue qui est juste en face, piétonnière et tout, et là, il y avait un appartement à vendre parce que c'est un immeuble où c'était des gens de la loi de 48. On a acheté un deux-pièces occupé. Après on ne percevait pas de loyer, mais on l'a payé pas cher non plus. Pour l'avenir, vous voyez ?

Évoquant la façon dont son mari gère leur patrimoine et le fait qu'il spéculé sur les prix immobiliers, Mme Martin explique :

Il est assez débrouillard. On n'a jamais eu de sous de côté. [Parlant du prix de la vente d'un de leurs biens immobiliers] La somme exacte, il doit s'en rappeler, c'est lui qui négociait tout ça.

Au cours des entretiens, les deux conjoints expliquent comment ils ont choisi d'acheter leur maison en banlieue pour

être à proximité de leur fille cadette et de leurs petits-enfants. C'est encore Monsieur qui a clairement imposé le choix de quitter Paris pour une commune de banlieue loin de tout transport, alors que sa femme ne conduit pas. Monsieur raconte comment il a pris seul cette décision, il révèle également quelle a été son influence sur la constitution du patrimoine de sa fille.

M. Martin : Ben, la maison [de sa fille] était en construction. C'est moi qui l'ai envoyée là. Je dis à ma fille : Tiens, va voir, y'a Logis transports qui construit... Je n'ai pas réfléchi à l'avenir. Mais après, je me suis dit : Attends. Moi, je reste à Paris, comment on fait pour emmener les petits-enfants à l'école ? Et faire Paris le matin, c'est l'enfer. Impraticable ! Ah, j'ai dit mince, je n'avais pas pensé à ça. Alors, je suis revenu voir tout ça, je regardais les plans. J'ai appelé mon copain. Je lui ai dit : Bon, écoute, je vais prendre celui d'à côté. Voilà. Donc j'ai réservé celui-là, puis j'ai mis l'appartement en vente à Paris.

Contrairement à son conjoint qui a développé de nombreuses activités dans sa ville, tout en assumant l'accompagnement des petits-enfants à l'école, Madame se retrouve isolée.

Mme Martin : Bon, c'est [lui] qui a dit on ne peut pas... [rester à Paris] le matin, il faut qu'il emmène les petits à l'école. La plupart du temps, c'est R. qui les emmène à l'école... Alors il a dit bon après tout, L. [fille] va venir en pavillon, c'était un ensemble qui se construisait. Elle n'était pas construite, on a acheté sur plan. Alors, il a dit : puisqu'ils achètent une maison là-bas, on va regarder s'il y a une petite maison, on la prend en même temps. C'est pour ça qu'on a pris le petit trois pièces. On était contents, moi pas trop de quitter Paris parce que là, je m'habitue tout juste à un pavillon.

Dans ce couple, même si les deux conjoints ont eu une carrière professionnelle complète, Monsieur à la RATP et Madame dans la restauration, puis en comptabilité dans le secteur public, la constitution du patrimoine semble être clairement l'affaire de l'homme. Pour d'autres couples, lorsque la femme n'a pas eu d'activité professionnelle, les différences de genre sont encore plus visibles. Prenons l'exemple de M. Depretz, âgé de 67 ans et ancien expert dans le secteur agroalimentaire. Il a rencontré son épouse

lors d'une mission en Amérique du Sud. Après plusieurs années d'expatriation, le couple rentre en France pour s'installer près des parents de Monsieur qui semble avoir pris seul cette décision. Madame, âgée de 71 ans, exprime la difficulté qu'elle a ressentie à vivre dans un appartement pour la première fois de sa vie, sans compter les difficultés pour trouver un travail. Alors qu'elle était infirmière dans son pays, elle n'a pratiquement jamais travaillé. Et lorsque l'enquêteur lui demande si elle aurait pu convaincre son mari de rester dans son pays pour exercer sa profession, elle répond :

Je pense que je n'aurais pas accepté ce pouvoir. De toute façon, c'était lui qui gagnait l'argent pour la maison. Je ne pouvais pas l'imposer. Je pense que je ne pouvais pas l'imposer.

Le fait de ne pas travailler et de ne pas contribuer aux ressources du ménage comme peut-être le fait d'être étrangère et de ne pas bien connaître la culture française sont des éléments qui ont fragilisé sa position dans le couple et elle n'a pas eu les moyens de convaincre son conjoint, aussi bien pour la localisation de la résidence principale que pour l'achat d'une résidence secondaire – un bien immobilier que le couple cherchait, il y a quelques années.

Mme Depretz : Moi, je voulais le soleil. Donc, on a cherché au sud de la France et on n'a pas trouvé notre maison, une maison qui nous plaise. On n'a pas eu le coup de foudre. Moi, j'aurais... peut être trouvé une maison, mais mon mari n'était pas du même... pour ça, on n'était pas d'accord.

Dans plusieurs entretiens, on observe en effet que la décision d'acquérir une résidence secondaire est surtout portée par les hommes. Ainsi, M. et Mme Fremont ont-ils acheté deux petits appartements au bord de la mer, côte à côte, pour accueillir la famille pendant les vacances. Ils souhaitent y vivre 4 à 5 mois par an lorsque Monsieur, qui a 59 ans, sera à la retraite, moins d'un an après l'entretien. Pourtant, Mme Fremont, 58 ans et à la retraite depuis 6 semaines, ne semble pas avoir réellement choisi d'acheter ces appartements.

Mme Fremont : *C'est mon mari qui a pris la décision. C'est l'instinct et puis voilà.*
M. Fremont : *En principe, elle me suit. Elle ne pose pas trop de questions... Je n'ai jamais eu à me battre avec ma femme pour ça, quoique, quand j'ai pris les deux appartements, elle s'est demandé si je n'étais pas toqué.*

Le couple s'est rencontré dans le sud de la France et Madame dit « avoir suivi » son conjoint en région parisienne au moment de leur mariage. La position dominante de Monsieur peut être liée au décalage de statut social entre les époux : il a débuté sa carrière dans l'armée avant d'entamer une seconde carrière dans l'informatique, tandis que Madame a commencé à travailler à 33 ans en tant qu'agent d'entretien dans une école maternelle. Cependant, il est intéressant de noter que les relations entre époux ont évolué avec le temps, sans doute parce que Monsieur a connu des périodes de chômage et qu'il était en contrat de réinsertion au moment de l'entretien. Progressivement, Madame, qui semble être effacée au début de leur vie conjugale, a su mieux faire entendre sa voix, montrant ainsi que les rapports de force entre conjoints ne sont pas fixés une fois pour toutes.

Des choix négociés

Les exemples précédents démontrent que l'homme est prédominant lorsqu'il existe un décalage entre le statut professionnel des époux. En revanche, quand on observe un équilibre entre les positions professionnelles, les prises de décisions au sujet de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire semblent mieux partagées. Ainsi, M. Foussard, âgé de 58 ans, ingénieur commercial, reconnaît le rôle de sa femme dans le choix de localisation de leurs différents logements. Les horaires de travail de son épouse, infirmière hospitalière ont impliqué une certaine proximité entre le domicile et l'hôpital, notamment pendant les jeunes années de leurs deux enfants.

M. Foussard : *En fait le problème, si vous voulez, c'est que j'ai toujours privilégié le travail de mon épouse, donc elle a toujours été plus près de son travail que moi.*

Néanmoins, lorsqu'il s'est agi de déménager suite à la reprise de la société où travaillait M. Foussard, sa femme a accepté de s'éloigner de son lieu de travail, tout en décidant elle-même du choix de la commune de résidence. Elle l'a fait surtout pour les études des enfants à cause des lycées plus réputés en petite couronne² que dans la banlieue lointaine où ils avaient acheté une maison. Mais cette décision est aussi motivée par l'accessibilité des transports qui permettent une plus grande liberté aux adolescents.

Décider du type de logement ou de sa localisation résulte parfois de discussions où chacun expose son point de vue et essaie de convaincre l'autre. Il se produit alors tout un jeu de négociations de compromis au sein de ce couple, où chacun finit par trouver son compte. C'est ainsi que Mme Perricaud, retraitée de 62 ans, qui a beaucoup investi dans son travail (reprise des études pour devenir infirmière, formation continue, travail de nuit...), explique comment elle a laissé à son conjoint une marge de manœuvre dans le domaine du logement.

Mme Perricaud : *Oui, il faut trouver des arrangements, c'est sûr. Chaque individu a le droit d'avoir son choix. Moi, j'aurais aimé une maison, lui, il n'a pas aimé, bon ben, voilà. Je me suis pliée à sa décision... gentiment. J'aurais pu insister peut-être, mais bon, je voyais que ça l'intéressait pas, donc...*

Parfois ces négociations ont pour effet de ralentir le processus d'achat. Dans le couple Troadec, Monsieur a choisi d'être affecté en région parisienne après son école de gendarmerie pour que sa femme ait de meilleures opportunités professionnelles. Avec la retraite de Monsieur (à 56 ans), le couple qui n'a plus droit au logement de fonction a dû chercher un appartement en location à proximité du nouveau lieu de travail de Madame (54 ans). En même temps, ils souhaitent acheter une résidence secondaire, avec l'idée d'y rester en permanence au moment de la retraite de Mme Troadec, envisagée dans 6 ou 7 ans. Dès lors, il faut que la localisation de cette résidence secondaire convienne à tous les deux. Le premier choix était la

2. En proche banlieue parisienne.

Bretagne, raconte la femme, mais « on a abandonné parce que mon mari n'était pas prêt » et le second choix était situé en Baie de Somme, mais cette fois, c'est à Madame que « ça ne plaisait pas ». Ils achèteront finalement en Normandie.

Lorsque la femme possède des compétences particulières ou des réseaux spécifiques, on observe une modification du pouvoir de l'homme au sein du couple. Par exemple, Mme Cardot, titulaire d'un master en langues et en documentation et travaillant dans le secteur bancaire, a pu jouer un rôle important dans l'achat du logement, profitant de ses connaissances sur les taux pratiqués et de son accès professionnel à des prêts à taux très intéressants (Grafmeyer, 1992).

Selon ces témoignages, les arbitrages dans les couples dépendent de la situation des femmes vis-à-vis de l'activité professionnelle, mais également de l'appartenance générationnelle. Les femmes plus âgées qui ont cessé de travailler pour s'occuper de leurs enfants ont dû accepter les choix de leur conjoint en termes de localisation et de type de logement. Parmi les six couples dont les membres ont plus de 65 ans, un seul entretient des relations plus équilibrées en matière patrimoniale en raison du statut de la femme, professeur des universités de 67 ans toujours en activité, tandis que son conjoint de 74 ans est un ancien cadre supérieur. Les couples qui se rattachent aux générations du baby-boom ont davantage l'habitude de négocier entre eux les questions de patrimoine, sauf peut-être lorsque la femme est inactive ou appartient à un statut socioprofessionnel inférieur confirmant ainsi la théorie des ressources selon laquelle plus la femme dispose d'atouts culturels ou économiques, plus elle parvient à « se faire entendre » (Glaude, de Singly, 1986).

En dehors des investissements du couple, les biens reçus en héritage ou par donation, peuvent contribuer à modifier le rapport de force entre les époux : renforcer l'autorité de l'un, s'il est héritier ou l'amoindrir dans le cas inverse.

Gestion de l'héritage, la prédominance de la lignée sur le genre

L'utilisation du patrimoine au moment de la retraite et les choix qui se font au sein du couple dépendent en majeure partie du mode d'accumulation, acquisition et/ou héritage, au cours de la vie conjugale. Avec l'augmentation de l'espérance de vie aux âges élevés, l'héritage intervient de plus en plus souvent après 50 ans, à l'âge où la majorité des couples sont déjà propriétaires de leur résidence principale. Le bien hérité dans ces cas-là ne modifie pas la trajectoire résidentielle, il vient s'ajouter au patrimoine déjà constitué et il faut alors décider de son affectation.

En France, 70 % des personnes qui héritent d'un logement le conservent pour en faire leur résidence principale, une résidence de villégiature ou un logement de rapport (Laferrère, 2007), les résidences principales étant moins souvent gardées que les résidences secondaires (*ibid.*). Plusieurs processus peuvent être dégagés, depuis l'appropriation de la résidence héritée par les deux membres du couple, la vente, en passant par la gestion séparée des biens.

Le logement hérité devient la résidence principale

Dans le corpus d'entretiens disponibles, deux enquêtés ont hérité ou reçu en donation un logement de famille qui est devenu la résidence principale du couple : une situation qui va modifier le cours de leur trajectoire résidentielle. La situation de M. et Mme Demoulin, 59 et 60 ans, est emblématique d'un parcours entièrement structuré par les héritages des deux lignées. La mère de Mme Demoulin avait hérité d'un immeuble comprenant un bar-tabac et quatre appartements dont l'un constituait la résidence principale. À la mort du père, la mère malade continue d'habiter son appartement tandis que sa fille, Mme Demoulin, reprend le bar-tabac de ses parents et le tiendra pendant une dizaine d'années avec son conjoint.

Mme Demoulin : *Mes parents avaient un bureau de tabac. Mon père est décédé et ma mère pouvait pas le reprendre à son nom donc il fallait qu'on le*

reprenne. De toute façon, moi je n'avais pas, je n'avais pas trop le choix je vous dis, ma mère habitait au-dessus, elle ne pouvait pas rester toute seule.

Question : *Comment ça, vous n'aviez pas le choix en fait ?*

Mme Demoulin : *Ben, parce que... euh... c'était flinguer un peu leurs 20 ans de boulot.*

Lorsque la mère décède, le couple fatigué par le commerce, décide de vendre le café tout en conservant les quatre appartements mis en location. Cette décision est facilitée par la disponibilité d'une maison que le père de Monsieur a reçue de son propre père et dans laquelle le couple décide de s'installer. Les parents de Monsieur habitent toujours à proximité et, profitant des mesures avantageuses sur les donations et craignant qu'elles ne durent pas, le père de M. Demoulin décide en 2009 de donner la maison à son fils unique. L'histoire de ce couple est typique du parcours des travailleurs indépendants dans lequel les biens immobiliers reçus en héritage occupent une place centrale. Elle montre aussi que l'héritage de la femme a été déterminant pour la carrière de l'homme, tandis que l'héritage de l'homme a été tout aussi décisif dans le changement de carrière du couple après « l'échec » du bar-tabac.

Avec un tout autre parcours, M. et Mme Rousseau, âgés respectivement de 78 et 70 ans, ont eux aussi hérité chacun de leur lignée. Ce couple s'est constitué lorsque Monsieur avait 45 ans et Madame 36 ans. Auparavant, Monsieur a mené une vie de célibataire, son métier l'ayant conduit à faire plusieurs missions à l'étranger avant de s'installer définitivement en France. Au début de leur mariage, ils vivent dans un appartement qui appartient à Madame mais que Monsieur trouve petit. Peu après, au décès de ses grands-parents, Monsieur hérite de leur vieil appartement en indivision avec ses frères et sœurs. Il décide de racheter leurs parts et le couple s'installe dans cet immeuble qui date de 1760 et nécessite de très gros travaux qui vont entraîner un endettement considérable du couple. Le choix de Monsieur d'habiter l'appartement de

ses grands-parents dans un immeuble à l'histoire prestigieuse s'est aussi imposé à son épouse.

Mme Rousseau : *Je vous dis, c'est comme ça qu'on a pris la décision de venir ici, mais on s'est offert 10 ans d'enfer. Faire des travaux dingues en travaillant tous les deux, des enfants, les gens nous ont pris pour des fous.*

Question : *Vous, ça vous a jamais dérangé... ?*

Mme Rousseau : *Ah si, beaucoup ! Si, j'ai trouvé ça très dur. Très dur d'être enceinte dans un appartement sordide, d'avoir des enfants... oui, c'est dur mais bon...*

Alors qu'au cours de l'entretien Mme Rousseau insiste sur cette période douloureuse, son mari retrace l'histoire de l'immeuble.

M. Rousseau : *Pour la petite histoire, le terrain a été vendu au maître d'hôtel de Louis XV qui a fait construire cet immeuble. Voilà. L'immeuble à côté, c'était l'immeuble du Comte d'Artois. Voilà. Donc, c'était construit sur toute une zone marécageuse ici, qui était l'étang de Clamy...*

Le rôle moteur de l'homme est rendu possible par le décalage de statut professionnel entre les deux époux, l'homme étant chercheur, expert géographe et la femme secrétaire. Cependant, lorsque, par la suite, Madame hérite de la maison de ses parents, les choses vont évoluer et la vie du couple s'organiser entre les deux résidences, entre Versailles et la Normandie. C'est ainsi que chacun des conjoints a dû effectuer un travail d'appropriation et intégrer le logement hérité dans sa propre trajectoire.

Le logement hérité est conservé comme résidence secondaire

M. et Mme Poirier, nés avant guerre, ont toute leur vie formé un couple dans lequel les rôles sont parfaitement définis selon le schéma classique, la femme n'ayant pas du tout investi dans son travail de secrétaire de direction. Les ressources du ménage proviennent essentiellement du conjoint qui, détenteur d'une thèse en économie, a mené

une carrière internationale laissant ainsi à sa femme le soin d'élever leur fille unique. Propriétaires d'un appartement de quatre pièces très bien situé à l'ouest de Paris, ils possèdent une résidence secondaire héritée des parents de Madame. À travers son discours, on mesure l'attachement de Monsieur à son jardin au point de le faire sien comme le montre l'emploi du pronom « je ». On observe d'ailleurs une gestion différente des week-ends, Monsieur dans la maison secondaire pour s'occuper du jardin, Madame dans la résidence principale près de Paris.

M. Poirier : J'ai un terrain d'environ 1 500 m2 et y'a de quoi s'occuper. Ce qui fait que je partage ma vie entre le golf et le jardinage.

Question : Ah, oui, d'accord. Donc le jardinage, vous saviez peut-être avant que vous alliez le faire, mais le golf, c'était un peu une découverte ?

M. Poirier : Ah ! le golf, c'était après la retraite. Non, le jardinage, même je m'en occupais depuis... mon beau-père est décédé en 1987 donc pendant 10 ans, je me suis occupé de ce jardin tout seul le week-end et ce n'était pas très facile. Donc j'étais heureux d'arriver à la retraite pour pouvoir m'en occuper tranquillement.

Toute autre est la situation du couple Romilly, tous deux cadres supérieurs nés avant 1945. D'origine suédoise, Madame a hérité de ses parents d'une maison en campagne et d'un appartement en ville, tous les deux en Suède. Au cours de l'entretien, M. Romilly a maintenu une distance par rapport aux biens hérités de sa femme et précise bien à chaque fois qu'il s'agit de la propriété de cette dernière.

M. Romilly : Alors, je crois que je peux dire que depuis 20 ans, c'est ma femme qui décide les choses, oui. Je crois que mon père déjà m'avait dit en 1962 quand je lui ai présenté ma femme, il m'a dit mais comme ça entre nous : Je crois que c'est elle qui va prendre les décisions. Ce n'était pas tellement vrai au début, mais c'est une question de personnalité, d'équilibre, c'est vrai aussi que ses capacités sont indéniables, et puis bon, je lui dois beaucoup donc si à la limite, elle dit... elle veut acheter des verres rouges, ben, je lui dis : Ben, si tu veux des verres rouges, achète des verres rouges. Et tout est à peu près pareil.

Cette situation est aussi liée à la forte personnalité de Mme Romilly et à sa réussite professionnelle en tant que professeur d'université. Le décalage est d'autant plus fort que lui est âgé de 74 ans et est à la retraite et qu'elle est de 7 ans sa cadette et poursuit son activité de professeur.

L'usage des biens immobiliers révèle parfois une différence de perception entre les conjoints. Après plusieurs déménagements pour le travail de M. David, le couple décide d'acheter une maison à Chartres, où ils vont rester pendant 10 ans. Puis, la recherche d'un autre travail les conduit en région parisienne. Entre-temps, alors qu'ils ont conservé leur maison à Chartres, Madame hérite de la maison de ses parents dans le Gard. Or, au moment de l'entretien, ils occupent l'appartement de la mère de M. David, dont ce dernier détient la nue-propriété avec sa sœur, sa mère en ayant conservé l'usufruit.

M. David : Je n'ai qu'une sœur. Tous les biens de la famille sont en indivision et notamment cet appartement puisque mon fils n'arrête pas de me dire que je ne suis pas chez moi, je suis chez sa grand-mère, pour m'embêter, je dis à 25 % chez moi. Donc cet appartement appartient à ma mère et je paye les loyers, les charges, enfin je paye l'électricité, les charges du bâtiment.

Mme David : Voilà, de retour ici, il y avait l'appartement qui était libre puisque mes beaux-parents, bon, mon beau-père est décédé, ma belle-mère habite dans l'Aine, donc l'appartement étant vide, nous, ça nous a bien dépannés et nous sommes donc ici locataires, enfin on est logés gracieusement par, bien sûr, ma belle-mère.

Alors que Monsieur insiste sur le fait qu'il est propriétaire, même à 25 %, sa femme, en lui refusant cette reconnaissance du statut de propriétaire, exprime une distance par rapport à cet appartement qu'elle ne désire pas réellement intégrer dans le patrimoine du ménage. En revanche, elle évoque longuement la maison familiale dont elle a hérité et dont elle s'occupe énormément, créant ainsi une tension entre les époux quant à l'usage les différentes résidences. Dans le cas du couple Perrin, respectivement 75 ans et 73 ans pour Monsieur et Madame, les deux maisons héritées par Madame ont été vendues.

Mme Perrin : Mes parents avaient une maison et j'ai hérité d'une maison d'une vieille tante qui nous a légué une maison aussi et il n'était pas question de partir en province. Il n'aime pas cultiver et il n'aime pas se baisser... C'est que la terre est trop basse. Il n'est pas bricoleur...

Au moment de l'entretien, Monsieur mentionne l'héritage de sa belle-mère sans rien dire des raisons de la vente alors que, d'après Madame, son conjoint trouvait la maison trop grande et trop lourde à entretenir. Cet ascendant de l'homme sur son épouse s'illustre encore dans la suite de l'entretien lorsqu'il précisera que « des fois, il faut hausser le ton, mais vous savez ce que c'est... ! »

La différence de positionnement par rapport aux biens issus de la lignée du conjoint, travail d'appropriation (M. Poirier) ou de rejet (M. Perrin), ne se manifeste pas seulement au moment de l'héritage. L'exemple du couple Chevalier, qui n'a pas encore hérité, est frappant. Monsieur, ancien ouvrier de 62 ans, a reçu de son grand-père (presque centenaire) par donation une maison en Normandie qu'il considère plus ou moins comme sa (future) résidence secondaire.

Question : *Vous avez une résidence secondaire ?*

M. Chevalier : Ben, disons qu'on a une... enfin, une maison à Rouen, oui dans le centre de Rouen, enfin y'a mon grand-père et c'est nous qui l'avons à son décès quoi... Il m'a demandé de garder la maison...

Et pourtant, dans l'entretien, sa femme nie posséder une résidence secondaire, même à venir et n'évoque pratiquement pas cette maison, une manière de mettre à distance l'héritage futur.

Entre transmission et consommation du patrimoine

Au moment de la retraite, la grande majorité des ménages en Île-de-France possède au moins un logement : 65 % des retraités franciliens étaient propriétaires en 2002 et parmi eux, 36 % détenaient un autre logement contre 16 % des

ménages retraités non propriétaires de leur résidence principale (Minodier, Rieg, 2007). À cette époque de la vie, certains élaborent de nouveaux projets résidentiels, quand d'autres aspirent au maintien dans leur lieu de vie habituel, notamment s'ils ont toujours habité la même commune. Mais il arrive aussi que les deux conjoints soient porteurs de projets différents. La gestion du patrimoine accumulé ou hérité au cours de la vie active peut devenir un sujet de négociations, dont l'issue varie selon la situation sociale, la configuration familiale, mais également selon le rapport de force entre conjoints.

Conserver le patrimoine pour le transmettre

La volonté de transmettre un bien immobilier est plus grande encore lorsqu'il s'agit d'un bien lui-même hérité. Les récits des couples confirment que l'héritage d'un logement est rarement conçu uniquement en termes économiques et conserve avant tout cette dimension affective décrite par Anne Gotman (1988). Les entretiens montrent également les conséquences de cette dimension affective ressentie par l'héritier sur l'autre membre du couple. La logique filiale « dictée par la dévotion envers les père et mère dont les désirs seront gardés et respectés » (Gotman, 2006, p. 106) s'illustre dans plusieurs situations. La place du conjoint et le pouvoir de négociation sont limités dès qu'il s'agit d'un bien hérité.

M. David : Elle est née dans cette maison [la maison qu'elle a héritée de ses parents] et puis en plus, les beaux-parents lui ont donné la maison parce qu'ils savaient qu'elle allait la garder. Normalement, dans le fonctionnement des anciens, c'était le frère aîné qui aurait dû récupérer la maison principale. Ce qui était prévu au départ et ils ont changé pour lui donner la maison à elle, la maison principale parce qu'elle s'est beaucoup occupée d'eux. Ils savaient très bien qu'elle, la maison, elle la vendrait jamais.

M. Romilly : Cette propriété, parce qu'effectivement il y a beaucoup de terrain, des maisonnettes, des choses diverses, en toute logique aurait dû être reprise en partie par ma femme et son frère. Mais seulement son frère est décédé relativement tôt et c'est devenu la propriété de ma femme et pour elle, il faut tout simplement la garder. Il faut s'en occuper.

Dans ces deux exemples, les couples appartiennent aux classes supérieures et ont les moyens d'entretenir plusieurs résidences, en dépit des coûts engendrés. Les conjoints acceptent les résidences de la belle-famille, car ils sont conscients du poids symbolique des maisons héritées : le choix de la fille au détriment du fils aîné dans le cas du couple David, la mort du frère dans le couple Romilly. Ils l'acceptent d'autant plus que leurs enfants adultes y sont très attachés et que ces biens remplissent totalement leur rôle de maison de famille en rassemblant toute la maisonnée pendant les vacances.

Pour M. Rousseau, la logique de conservation de l'appartement familial hérité de sa tante relève plus de la logique lignagère avec « un investissement du statut de transmetteur moins au profit d'enfants que d'une lignée dont on se veut le continuateur » (Gotman, 2006, p. 106). Même si cette logique est confrontée à des contraintes pratiques liées à l'absence d'ascenseur dans l'immeuble, pour M. Rousseau « il n'est pas question de mettre un ascenseur dans cette cage d'escalier qui est vraiment presque un monument historique, parce qu'il n'y en a très peu à Versailles dans ce style ». Quant à Mme Rousseau, elle est face à un problème cornélien, car il lui semble difficile de vieillir dans cet appartement : elle envisage la vente du bien familial, « décision qui se prendra avec nos enfants ».

Contribuer au processus d'accumulation patrimoniale des enfants

Cependant les difficultés économiques rencontrées dans les deux dernières décennies par les jeunes générations ont conforté un certain nombre de ménages « parents » dans leur volonté de transmettre le patrimoine hérité ou encore à investir dans la pierre en achetant un ou plusieurs logements. Le désir des parents d'être acteurs dans le processus d'accumulation patrimoniale de leurs enfants est une stratégie partagée par plusieurs des couples rencontrés. C'est principalement le fait des cadres moyens ou supérieurs, mais c'est aussi la situation de M. Martin,

employé RATP. Ces pratiques de transmission du patrimoine aux enfants ne sont pas toujours approuvées ou négociées à part égale dans le couple, notamment en fonction de l'origine du bien, acquis ou hérité.

M. et Mme Barbereau, âgés de 57 et 54 ans, ont trois enfants adultes. Après avoir mené une carrière de haut niveau en tant que directeur commercial, Monsieur est « officiellement » au chômage, même s'il travaille encore occasionnellement sur quelques missions de consultant. Madame quant à elle, enseignante spécialisée auprès d'enfants handicapés, s'interroge sur son avenir professionnel. Le couple est propriétaire d'un vaste appartement en banlieue et d'une résidence secondaire en Corse. Le couple a poursuivi une stratégie d'accumulation des biens immobiliers pendant sa vie active pour permettre ensuite à ses trois enfants de commencer dans la vie avec un capital de départ. Cependant, si les deux époux étaient d'accord pour aider leurs enfants à acheter leur premier logement, selon Monsieur, ils divergent à la veille de la retraite sur la façon de gérer leur patrimoine.

M. Barbereau : *Elle est beaucoup plus angoissée que moi pour les problèmes pécuniaires. Disons qu'on ne voit pas forcément toujours de la même manière. Je m'explique. Moi, j'ai tendance à penser que je vais avoir donné à mes enfants deux choses. Une éducation qui leur permet d'avoir des situations quand même correctes, deuxièmement, un toit pour démarrer dans la vie et que donc ma foi, si je dois pour assurer ma fin de vie, taper, j'allais dire, dans le capital qu'on a pu se constituer durant notre vie professionnelle me pose pas vraiment de problèmes. Ce n'est pas la fin du monde. Et je ne suis pas complètement prêt à, je vais dire, je ne vais pas m'enfermer pour mourir riche. Je pense que pour ma femme, c'est un peu différent. Elle a fondamentalement plus envie de leur laisser des choses et de les aider encore plus qu'on ne l'a fait ou là, donc si vous voulez on n'a pas tout à fait la même approche.*

La femme, de son côté, confirme la divergence de point de vue en le justifiant par le chômage de son conjoint qui contribue à accentuer ses inquiétudes pour l'avenir ; en même temps, le fait d'être encore en activité lui permet peut-être de mieux affirmer ses différences.

Mme Barbereau : Je dirais jusqu'il y a peu de temps, jusqu'à ce qu'il perde son boulot, on était quand même relativement assez d'accord sur tout, que ce soit l'éducation des enfants, les vacances, mais depuis quelque temps, je sais pas si c'est vraiment le fait qu'il ait perdu son boulot ou si c'est le fait que les enfants soient partis parce que c'est aussi ça, on a tendance à avoir des points de vue divergents.

On retrouve au sein de ce couple deux conceptions différentes des transferts intergénérationnels : la thèse « altruiste » défendue ici par la femme et celle plus individualiste soutenue par l'homme estimant avoir déjà assuré l'avenir des enfants et ne leur devant plus rien.

Dans l'exemple précédent, l'aide donnée aux enfants provient du capital épargné par les parents au cours de leur vie active mais, dans certains cas, le patrimoine hérité permet de faciliter l'accès au logement des enfants. Ainsi, Mme Cardot, estimant que l'héritage est arrivé trop tard puisque son couple était déjà propriétaire d'une grande maison en banlieue parisienne, a décidé de donner à chacune de ses trois filles un appartement dans l'immeuble hérité de sa grand-mère. Toutefois, elle continue de s'occuper de la gestion de l'immeuble avec ses frères et sœurs. Cette décision n'est pas du tout évoquée par Monsieur qui mentionne dans son entretien simplement les deux résidences principale et secondaire acquises avec son épouse.

Selon une logique assez proche, M. Depretz, qui a fait le choix d'habiter près de ses parents, s'est occupé lui aussi d'aider ses enfants pour accéder à la propriété de leur logement en leur faisant une donation suite au décès de ses parents. Son fils a ainsi récupéré l'appartement de ses grands-parents que M. Depretz a donné en nue-propriété à ses deux enfants. Néanmoins, ce choix s'est opéré aux dépens de l'acquisition d'une résidence secondaire, une maison familiale qui aurait pu accueillir toute la famille, enfants et petits-enfants.

M. Depretz : Il y avait des opportunités nouvelles par les lois, j'ai fait des donations à mes enfants pour qu'ils s'installent et j'ai préféré faire ça que de garder pour moi, investir autre chose. Donc ils sont logés l'un et l'autre en

propriétaires [...] Vous voyez, donc ça, c'est important. Donc, voilà pourquo, une partie de nos économies qui aurait pu servir à acheter des logements, une résidence secondaire, a été utilisée à ça. C'est un choix, un choix qu'on a fait. Je ne peux pas dire qu'on le regrette... Je ne regrette pas d'avoir fait des donations anticipées à mes enfants. C'est un choix, une priorité.

Le récit de Monsieur laisse penser que ce choix est aujourd'hui assumé, tout du moins par Monsieur qui estime ne pas avoir de regrets et inclut sa femme dans son propos en utilisant le « on ». En revanche, cette dernière insiste sur la difficulté du choix et de l'absence d'une maison de campagne.

Mme Depretz : J'aurais bien voulu avoir une maison de campagne parce que mes petites filles... pour les petits. Mais, pour les petits, c'est sûr mais bon on ne fait pas une histoire pour ça. On ne l'a pas fait, on ne l'a pas fait !

Le rapport de force inégalitaire dans ce couple a conduit la femme à suivre tout au long de la trajectoire résidentielle les désirs de son conjoint, l'achat d'un appartement près des beaux-parents, l'abandon du projet de résidence secondaire au profit des donations aux enfants. Cet achat d'une maison de campagne ne relève pourtant pas d'un choix individualiste de consommation, mais, au contraire, de l'altruisme puisque c'était destiné à l'accueil des petits enfants.

L'utilisation du patrimoine au temps de la retraite

D'autres couples détenteurs de biens immobiliers, acquis ou hérités, adoptent des stratégies patrimoniales visant l'amélioration de leur qualité de vie, la réalisation de projets résidentiels lorsque les ressources le permettent comme dans le cas des ménages ayant surépargné (Arrondel, Masson, 2009) ou la constitution de revenus complémentaires dans le but de faire face aux incertitudes de la vieillesse. La cessation d'activité pour les ménages qui en ont les ressources économiques peut être l'occasion de réaliser des projets caressés de longue date, de déménager pour aller vivre dans un cadre de vie convoité. Cette migration, nommée mobilité de confort par Jean-Claude Driant (2007), fait l'objet de débats, de négoc-

ciations au sein du couple, car les aspirations des deux conjoints peuvent diverger.

Dans le couple Barbereau, Madame qui travaille encore, estime que « les chances d'emploi s'amenuisent » pour son époux au chômage et voudrait vendre leur appartement de 110 m² en banlieue pour acheter dans Paris de façon à être plus proche de son travail et à mieux profiter des avantages de la capitale.

M. Barbereau : Ma femme souhaite rentrer dans Paris intramuros d'abord parce que [ici], ça a été très bien tant qu'on avait les enfants à charge, qu'ils soient en bas âge ou pas d'ailleurs, mais après à partir du moment où on va être tous les deux, elle préférerait être dans Paris de façon à disposer à la fois des transports en commun parisiens de manière plus élevée et puis d'être dans une ville qui bouge plus [...]. Moi, honnêtement, je ne suis pas fanatique de Paris.

La situation vis-à-vis de l'activité évoluant (ici le chômage de Monsieur), les relations au sein du couple se modifient et influencent les choix résidentiels alors que, plus tôt dans la vie du couple, la voix de la femme était moins audible. Si elle avait auparavant l'habitude « de céder tout le temps », elle est désormais décidée à imposer son point de vue, comme celui d'aller vivre à Paris ou de passer ses vacances ailleurs que dans le sud de la France où ils ont leur résidence secondaire.

Mme Barbereau : Lui, il se trouve très bien ici et je pense que voilà, lui, il fait de la résistance. Ce n'est pas du tout son projet. C'est le mien. Ça, c'est sûr... je pense que je suis très motivée à aller habiter Paris et que j'ai des arguments.

La modification des relations entre conjoints suite à l'évolution de la situation professionnelle a des conséquences sur l'utilisation du patrimoine. C'est également le cas du couple Romilly avec la réussite professionnelle de la femme, qui ayant repris des études à 35 ans, après la naissance de ses enfants, va transformer totalement les positions respectives des conjoints. Pour d'autres couples, appartenant plus fréquemment aux classes moyennes

inférieures qui n'ont pas l'assise financière pour pratiquer la double résidence, le projet résidentiel consiste à partir s'installer dans la résidence secondaire en province (couple Troadec) ou au pays d'origine (couple Decroix).

Conclusion

Pour les couples rencontrés, les choix résidentiels et les stratégies d'accumulation du patrimoine ont été réalisés dans un contexte où la carrière de l'homme était privilégiée aux dépens de celle de la femme et où, par conséquent, son opinion prévalait sur celle du conjoint. Toutefois, le patrimoine familial de l'épouse peut affaiblir l'autorité de l'homme au sein du couple. Pour les générations plus récentes, l'entrée massive des femmes sur le marché du travail a modifié leur place au sein de la famille et les rapports de force entre conjoints. En accédant à l'autonomie financière, la femme a cessé d'être cantonnée à un rôle primaire et quelque peu réducteur – celui d'épouse et de mère – pour entrer dans la modernité, c'est-à-dire pouvoir comme les hommes se réaliser par elle-même à travers la construction d'une identité individuelle (Kaufmann, 2004). L'une des conséquences de ces changements réside dans les choix faits au sein des couples : les décisions ne sont plus prises unilatéralement par l'homme, mais résultent désormais d'un projet commun (Bertaux-Wiame, 2006). Dans ce cas, les stratégies patrimoniales deviennent une affaire de couple parfois même avant d'être une affaire de famille. Car le devenir des logements hérités dépend de leur appropriation ou non par l'autre conjoint, appropriation pouvant elle-même dépendre du type de relations conjugales.

Si, dans le rapport de force entre conjoints, on observe bien un effet de génération, la lecture des entretiens révèle qu'il existe aussi un effet d'âge. En effet, au fil du temps, les femmes prennent plus d'assurance, apprennent à défendre leur point de vue, trouvent les bons arguments parce que leur situation sociale a changé en raison d'une reprise d'activité ou d'une carrière professionnelle ascendante, ou encore parce que celle de leur conjoint

a été freinée ou stoppée avec le chômage. À la retraite, les dynamiques du couple peuvent encore se renouveler (Caradec, 2004), notamment lorsqu'il existe un décalage entre l'arrêt de l'activité de l'homme et celui de la femme. En effet, non seulement la différence d'âge entre époux, mais également le désir (ou l'obligation) pour la femme de travailler plus longtemps pour valider le maximum de trimestres et s'assurer une meilleure retraite entraînent parfois une inversion des rôles où l'homme est inactif, tandis que la femme travaille encore, renforçant alors le poids de ses préférences dans les décisions du couple.

Cette évolution du rôle des femmes ne sera pas sans conséquences sur les décisions qui seront prises par les couples durant les années de retraite. D'une part, parce que les générations du baby-boom seront les premières à hériter massivement (Laferrère, 2007). Les femmes négocieront alors cet héritage tout comme celui de leur conjoint. D'autre part, elles savent qu'avec l'écart d'espérance de vie, elles ont une grande probabilité de terminer leur vie seule avec des pensions moindres. C'est une des raisons pour lesquelles, elles apparaissent plus préoccupées quant à leur propre avenir. Ayant gagné en autonomie, elles seront plus à même de développer des stratégies propres pour faire face aux incertitudes.

Bibliographie

Arrondel L., Masson A., Verger D., 2008, « Le patrimoine en France : état des lieux, historique et perspectives », *Économie et statistiques*, vol. 417, n° 1, p. 3-25.

Arrondel L., Masson A., 2007, *Inégalités patrimoniales et choix individuels : des goûts et des richesses*, Economica, Paris, 384 p.

Arrondel L., Masson A., 2009, « L'efficacité économique peut-elle justifier l'augmentation des droits de succession ? », in Quénariat A. et Hurtubise R. (dir.), *L'intergénérationnel : regards pluridisciplinaires*, Rennes, Presses de l'Ehesp,

304 p. (coll. Lien social et politiques)

Authier J., Bonvalet C., Lévy J.P. (dir.), 2010, *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Presse universitaires de Lyon, 428 p.

Bertaux-Wiame I., 2006, « Conjugalité et mobilité professionnelle : le dilemme de l'égalité », *Cahiers du genre*, n° 41, p. 49-73.

Bonvalet C., Gotman A. (dir.), 1993, *Le logement, une affaire de famille : l'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*, Paris, L'Harmattan, 168 p.

Bonvalet C., Ogg J., 2009, *Les baby-boomers : une génération mobile*, Paris, Éditions de l'Aube, 253 p. (coll. Monde en cours)

Caradec V., 2004, *Vieillir après la retraite : approche sociologique du vieillissement*, Paris, PUF, 240 p. (coll. Sociologie d'aujourd'hui)

Cassan F., Mazuy M., Clanché F., 2001, « Refaire sa vie de couple est plus fréquent pour les hommes », *Insee Première*, n° 797, juillet.

Cromwell R.-E., Olson D.-H., 1975, *Power in Families*, Beverly Hills, California, Sage Publications, 264 p.

Driant J.-C., 2007, « La mobilité des personnes âgées dans le marché du logement : une approche dynamique », in Bonvalet C., Drosso F., Benguigui F., Huynh M. (eds), *Vieillesse et logement : stratégies résidentielles et patrimoniales*, La Documentation française, p. 251-270.

Glaude M. et De Singly F., 1986, « L'organisation domestique : pouvoir et négociation », *Économie et statistique*, n° 187, p. 3-30, avril.

Gotman A., 1988, *Hériter*, Paris, PUF, 246 p. (coll. Économie en liberté)

Gotman A., 2006, *L'héritage*, Paris, PUF, 128 p. (coll. Que sais-je ?)

Grafmeyer Y., 1992, *Les gens de la banque*, Paris, PUF, 290 p. (coll. Sociologies)

Holstein J. A., Gubrium J.F., 1995, *The Active Interview*, Sage Publications, *Qualitative Research Methods*, vol. 37, 85 p.

Insee, 2011, *Les revenus et le patrimoine des ménages*, Paris, Insee Références.

Kaufmann J.-C., 2004, *L'invention de soi. Une théorie de l'identité*, Paris, Armand Colin, 350 p.

Laferrère A., 2007, « Les seniors de moins en moins mobiles, les jeunes toujours plus mobiles : l'évolution de la mobilité résidentielle est-elle paradoxale ? », *Économie publique/ Public Economics*, n° 20, p. 37-87.

Minodier C., Rieg C., 2007, « Le patrimoine immobilier des retraités : une approche descriptive », in Bonvalet C., Drosso F., Benguigui F., Huynh P.M. (dir.), *Vieillesse et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, Paris, PUCA, La Documentation française, p. 87-127.

Pahl J., 1989, *Money and Marriage*, London, Palgrave Macmillan, 228 p.

ANNEXE Caractéristiques des 24 couples

Noms	Âge	Statut d'activité	Métier	Première union	Nombre d'enfants	Lieu de résidence	Statut d'occupation	Patrimoine immobilier, outre la résidence principale (nombre)
Barbureau	57	Chômage	Directeur commercial	Oui	3	92	propriétaire	4
Becumont	54	Active	Enseignante spécialisée	Oui	3	92	propriétaire	4
	58	Retraité	Cheminot	Non	2	75	parc social	0
Boutin	64	Retraîtée	Chef comptable	Non	4	75	parc social	0
	54	Chômage	Chauffeur de taxi	Non	5	75	parc privé	1
Cardot	46	Active	Auxiliaire parentale	Oui	1	75	parc privé	1
	57	Actif	Cadre secteur bancaire	Oui	3	94	propriétaire	3
Chevalier	62	Retraîtée	Documentaliste	Oui	3	94	propriétaire	3
	62	Retraité	Ajusteur/chauffagiste	Oui	2	93	parc social	0
Chiron	63	Retraîtée	Auxiliaire puéricultrice	Oui	2	93	parc social	0
	58	Inactif	Electricien	Non	2	94	parc social	0
David	60	inactive	Agent de service hospitalier	Non	7	94	parc social	0
	60	Actif	Directeur société électricité	Oui	2	92	propriétaire	1
Decoix	56	Inactive	Auxiliaire puéricultrice	Oui	2	92	propriétaire	1
	52	Actif	Professeur de maths	Non	2	94	propriétaire	0
	57	Retraîtée	Professeur de gym	Non	3	94	propriétaire	0

Noms	Âge	Statut d'activité	Métier	Première union	Nombre d'enfants	Lieu de résidence	Statut d'occupation	Patrimoine immobilier outre la résidence principale (nombre)
Demoulin	59	Retraité	Manager magasin peinture	Oui	1	78	propriétaire	0
	59	Inactive	Commerçante	Oui	1	78	propriétaire	0
Deprez	67	Retraité	Ingénieur conseil	Oui	2	94	propriétaire	0
	71	Inactive	Infirmière assistante sociale	Oui	2	94	propriétaire	0
Foussard	58	Actif	Ingénieur commercial	Oui	2	94	propriétaire	1
	50	Active	Infirmière	Oui	2	94	propriétaire	1
Fremont	59	Chômage	Informaticien	Oui	3	94	propriétaire	2
	58	Retraité	Agent d'entretien	Oui	3	94	propriétaire	2
Graudot	62	Actif	Bibliothécaire	Oui	2	75	parc social	0
	65	Retraité	Libraire	Oui	2	75	parc social	0
Hubert	58	Actif	Ouvrier	Oui	1	92	parc social	0
	54	Active	Organisatrice d'événements	Oui	1	92	parc social	0
Joly	59	Chômage	Chauffeur routier	Non	6	75	parc social	1
	51	Active	Hôtesse de l'air	Non	4	75	parc social	1
Lebrun	62	Retraité	Electricien	Non	1	75	parc social	0
	58	Inactive	Médecin	Non	1	75	parc social	0

Noms	Âge	Statut d'activité	Métier	Première union	Nombre d'enfants	Lieu de résidence	Statut d'occupation	Patrimoine immobilier outre la résidence principale (nombre)
Madriot	60	Retraité	Fraiseur	Oui	3	94	propriétaire	0
	60	Retraité	Directrice administration générale	Oui	3	94	propriétaire	0
Martin	67	Retraité	Conducteur de métro	Non	1	93	propriétaire	3
	72	Retraité	Comptable	Non	2	93	propriétaire	3
Perricaud	65	Retraité	Policier	Oui	2	92	propriétaire	0
	62	Retraité	Infirmière en pédiatrie	Oui	2	92	propriétaire	0
Perin	75	Retraité	Cadre grande entreprise fabrication ciment	Oui	1	92	propriétaire	0
	73	Retraité	Secrétaire de direction	Oui	1	92	propriétaire	0
Poitier	75	Retraité	Ingénieur technico-commercial	Oui	1	92	propriétaire	1
	75	Retraité	Secrétaire direction	Oui	1	92	propriétaire	1
Romilly	74	Retraité	Informaticien	Oui	3	78	propriétaire	2
	67	Retraité	Professeur de psychologie	Oui	3	78	propriétaire	2
Rousseau	78	Retraité	Expert géographe	Oui	2	78	propriétaire	1
	70	Retraité	Secrétaire	Oui	2	78	propriétaire	1
Trodec	56	Retraité	Garde républicain	Oui	2	91	propriétaire	0
	54	Active	Cadre de laboratoire (biochimiste)	Oui	2	91	propriétaire	0

L'aménagement du logement, son accessibilité et les aides techniques

Sylvie Renaut, Jim Ogg (Cnav), Ségolène Petite, Aline Chamahian
(université de Lille 3)

avec l'allongement de l'espérance de vie, la promotion de politiques susceptibles de réduire les risques de dépendance est une préoccupation en France, comme ailleurs en Europe. Les dispositifs d'aide aux personnes vieillissantes sont encore principalement axés autour des accompagnements humains, tandis que les gains de longévité exigent de penser autrement le vieillissement à domicile. Le cadre de vie et l'usage du logement constituent alors un objet d'investigation majeur pour développer des mesures de prévention primaire, agir en amont des restrictions d'activité, avant que les limitations fonctionnelles n'imposent des interventions médico-sociales massives et durables. Il reste que les réflexions sur l'habitat et le logement individuel tout au long de la vie sont longtemps demeurées éloignées des politiques publiques. La raison principale en est un manque d'articulation entre les politiques du vieillissement et du logement, l'absence de culture commune entre les acteurs de la gérontologie et de l'habitat conduisant les premiers à se concentrer sur l'état de la personne, les seconds sur l'état de son environnement (Ogg *et al.*, 2010). Le 24 septembre 2012, Michèle Delaunay, ministre déléguée aux Personnes âgées et à l'Autonomie, demandait à Luc Broussy dans sa lettre de mission de s'intéresser « d'abord aux questions d'habitat, d'urbanisme et de mobilité »¹.

Ces questions sont au cœur de la recherche menée par la Cnav sur l'aménagement du logement, son accessibilité et les aides techniques². Réalisée dans le cadre d'un appel à projets lancé en 2009, par la Drees-Mire et la CNSA, elle s'intéresse aux expériences du vieillissement et aux stratégies d'adaptation à et au domicile. Comment les individus envisagent-ils de vieillir dans leur environnement ?

Quelles sont les conditions d'accessibilité et d'aménagement de leur logement ? Quels supports et soutiens techniques ou humains mobilisent-ils pour transformer l'espace dans lequel ils se meuvent et pour s'y maintenir ? Quelles conséquences les stratégies individuelles d'adaptation peuvent-elles avoir pour les décideurs politiques et les professionnels ?

La méthode consiste en une post-enquête qualitative auprès de personnes ayant participé à l'enquête Handicap-santé en 2008³. Cette dernière est la seule source de données permettant de faire un diagnostic du handicap en population générale. Elle offre surtout la possibilité d'approcher des personnes fragiles que le vieillissement rend vulnérables aux conditions de vie et d'environnement qui, selon les cas, peuvent favoriser l'intégration et l'autonomie ou au contraire la dépendance. Dans le cadre de la post-enquête, des entretiens semi-directifs ont été conduits en 2010 auprès de personnes d'au moins 75 ans et d'aidants âgés de 45 ans et plus. Retraités ou actifs, 15 hommes et 15 femmes – dont la moitié âgée de 75 ans et plus – ont été interrogés : 14 vivent en Île-de-France, 16 dans le Nord-Pas-de-Calais. L'échantillon ainsi constitué représente une grande variété de situations : les enquêtés résident en maison individuelle ou en habitat collectif ; ils sont propriétaires de leur logement, mais aussi locataires du parc privé ou du parc social ; situés en zone rurale ou en zone urbaine plus ou moins dense. Compte tenu de la configuration des ménages et de l'organisation domestique, 16 entretiens concernent des personnes en couple et 10 situations correspondent à une [re]cohabitation entre parents âgés et enfants adultes.

Avant de présenter les résultats de la post-enquête, revenons rapidement sur les dispositifs d'aide et d'intervention à domicile tels qu'ils sont connus à travers l'enquête Handicap-santé.

1. Broussy, « L'adaptation de la société au vieillissement de sa population », 2013. <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/134000173/0000.pdf>
2. Renaut *et al.*, 2011.

3. L'enquête Handicap-santé a été réalisée par l'Insee et la Drees, avec la contribution de plusieurs institutions : Agephip, Drees, Cnaf, Cnam, Cnav, CNSA, FNMF, INVS, Insee. En ligne : enquête Drees 4267 ; voir aussi : Renaut S., 2012, « Les apports de l'enquête handicap santé », *Gérontologie et société*, n°5/2012, p. 55-74. www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe-2012-5-page-55.htm

Aides humaines, supports techniques et adaptations du logement dans l'enquête Handicap-santé

L'examen des situations personnelles dans l'enquête Handicap-santé montre combien les limitations fonctionnelles peuvent constituer de véritables obstacles à la réalisation des activités de la vie quotidienne. La compensation des difficultés par une prise en charge humaine ou technique intervient souvent tardivement, notamment lorsque les dispositifs d'aides sont mal connus et/ou les besoins mal identifiés. L'incidence sur la qualité de vie est donc conditionnée par la capacité à mobiliser des aides suffisantes et adaptées, avec le soutien éventuel des proches et l'accompagnement des services de proximité.

L'analyse des données confirme la place centrale des aides humaines fournies par l'entourage ou les professionnels auprès des plus âgés (Barbe, 2010) : la moitié des personnes de 75 ans et plus est concernée, qu'elle ait des limitations fonctionnelles ou non. Les aides techniques sont mobilisées dans les mêmes proportions, tandis que les aspects relatifs au logement sont plus rarement pris en compte : 17 % font état d'un aménagement dans leur logement (amélioration de l'habitat ou adaptation du domicile). Dès que les limitations fonctionnelles deviennent importantes⁴, la proportion des personnes aidées est encore plus significative (tableau 1). À partir de 85 ans, neuf personnes sur dix bénéficient d'un soutien humain, d'un support technique pour près de quatre personnes sur cinq, d'une aide au logement pour un tiers d'entre elles. Pour les trois groupes, 65-74 ans, 75-84 ans et 85 ans et plus, le besoin d'aide supplémentaire ou nouvelle (besoin non satisfait) est, en proportion des aides identifiées, de la même ampleur pour les aides humaines et techniques. En revanche, en matière d'adaptation du logement, les plus jeunes (65-74 ans) sont aussi nombreux que les plus âgés à exprimer un besoin non satisfait

(85 ans et plus). Ce résultat est important, car il pourrait révéler une prise de conscience d'un besoin d'adaptation plus précoce au sein des générations plus jeunes : soit parce qu'elles seraient mieux informées des dispositifs existants, soit parce qu'elles souhaiteraient éviter de solliciter leur entourage et de faire vivre une situation similaire à celle qu'elles ont elles-mêmes vécue en tant qu'aidant d'un parent âgé. D'autres caractéristiques peuvent expliquer la moindre attente des plus âgés pour une intervention dans leur logement : les limitations fonctionnelles seraient potentiellement plus lourdes et plus difficiles à compenser ou, au contraire, moins urgentes à compenser techniquement du fait de la présence active de l'entourage.

TABLEAU 1 Aides identifiées et besoins non satisfaits en cas de limitations fonctionnelles importantes

	65-74 ans	75-84 ans	85 ans et plus
Aides identifiées			
Aide humaine	57,6	74,0	90,1
Support technique	58,2	69,1	78,5
Adaptation du logement	18,6	24,7	33,3
Besoins non satisfaits			
Besoin en aide humaine	20,7	26,1	34,8
Besoin en support technique	19,2	24,1	28,3
Besoin d'adaptation du logement	13,4	14,8	14,6

Lecture : 57,6 % des personnes entre 65 et 74 ans qui déclarent des limitations fonctionnelles importantes sont aidées par un proche ou un professionnel dans leur vie quotidienne.

Source : Insee, enquête Handicap-santé, volet « ménages 2008 ».

La combinaison des dispositifs (aide humaine, support technique, adaptation du logement), selon les aides identifiées et les besoins non satisfaits, révèle peu d'exigence en termes d'intervention nouvelle (tableau 2). Un besoin d'aide exprimé, sans aide identifiée, est plutôt rare et la nature des besoins non satisfaits semble suivre celle des aides fournies. Autrement dit, les gens déclarent un besoin pour les formes d'aide qu'ils connaissent déjà et beaucoup moins pour d'autres types de prise en charge, moins répandus, notamment les dispositifs d'aménagement et d'adaptation du logement.

⁴. Cumul des limitations d'origine sensorielle, motrice, intellectuelle ou psychique qui permet d'obtenir une échelle de sévérité, depuis l'absence totale de limitations jusqu'à l'existence d'au moins une limitation absolue.

TABEAU 2 Combinaison des aides : usages identifiés et besoins non satisfaits en cas de limitations fonctionnelles importantes

	65-74 ans	75-84 ans	85 ans et +
Ni aide, ni besoin	20,3	11,8	3,8
Aide identifiée (pas de besoin supplémentaire)	41,0	43,8	43,2
Besoin non satisfait (malgré aide identifiée)	35,3	43,1	52,3
Besoin d'aide (sans aide identifiée)	3,5	1,3	0,8
Ensemble	100 %	100 %	100 %

Lecture : parmi les personnes de 65 à 74 ans qui déclarent des limitations importantes, 20,3 % ne bénéficient ni d'aide humaine, ni de support technique, ni d'adaptation du logement et ne font état d'aucun besoin.

Source : Insee, enquête Handicap-santé, volet « ménages 2008 ».

La capacité à composer avec son environnement sans soutien n'est guère possible lorsque l'avancée en âge se combine avec des limitations fonctionnelles importantes. Indépendamment de l'âge, les plus jeunes (65-74 ans), comme les moins jeunes (85 ans et plus) sont aussi nombreux à se montrer satisfaits des aides reçues, sans exprimer de besoins supplémentaires. En revanche, l'insuffisance des aides augmente nettement avec l'âge : la moitié des 85 ans et plus font état d'un besoin d'aide non satisfait pour un tiers des 65-74 ans (52,3 % contre 35,3 %).

Comment toutes ces personnes, pour lesquelles l'enquête Handicap-santé identifie une inadéquation entre les aides reçues et les besoins d'aide, vont-elles organiser leur quotidien et composer avec les obstacles environnementaux pour continuer à vivre chez elles ? Cette compréhension de l'organisation interne des espaces privés suppose d'aller beaucoup plus loin dans le questionnement, ce que permettent les observations individualisées sur le terrain.

À la rencontre des enquêtés dans leur cadre de vie

Les entretiens menés explorent trois dimensions du rapport au logement : la première s'intéresse à l'habitat pris dans son ensemble, il s'agit de retracer le parcours résidentiel, l'environnement du logement et les déplacements

hors domicile ; la deuxième s'attache à saisir l'organisation même du logement : l'usage de l'espace, les aménagements effectués ou en projet et les dispositifs d'aide mis en place ; la troisième, enfin, est consacrée à une compréhension des représentations de l'espace domestique en lien avec la perspective du vieillissement. Ces entretiens menés à domicile ont été couplés d'une visite du logement qui a permis non seulement de recueillir un discours sur l'utilisation des aides techniques, les conditions d'accessibilité et d'aménagement de leur domicile, mais aussi d'observer *in situ* les stratégies d'adaptation et de contournement des difficultés.

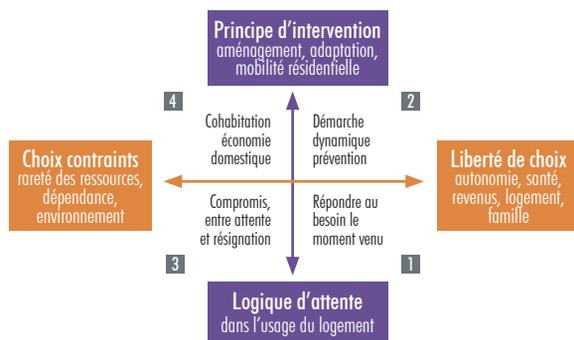
Tous les enquêtés évoquent d'une façon ou d'une autre la question de l'âge, mais ils mobilisent cette donnée pour des raisons différentes : certains le font pour insister sur l'incertitude quant à leur espérance de vie, d'autres pour repousser l'échéance de la vieillesse, d'autres encore pour anticiper les désagréments de la vieillesse afin de vivre au mieux cette dernière période de leur vie. Autrement dit, l'âge n'est pas de nature à sérier les résistances ou l'engagement en matière d'accessibilité, usage des aides techniques ou besoins d'adaptation.

En réalité, deux types de comportement se dessinent : d'un côté, les enquêtés qui ont initié des changements dans leur mode de vie, fait appel à des aides extérieures, utilisé des supports techniques, ou encore qui sont intervenus sur l'habitat lui-même ; d'un autre côté, ceux qui ne le font pas. Pourquoi et comment peut-on expliquer cette démarche d'intervention ? L'analyse de chaque situation individuelle dans toutes ses dimensions culturelles et économiques, étayée par les analyses lexicales et visuelles, montre comment les trajectoires économiques et sociales, le parcours personnel, professionnel mais aussi conjugal et familial, façonnent les comportements. L'ensemble de ces dimensions produit un effet sur la manière d'habiter et de vieillir, et conditionne la faculté d'intégrer les expériences de vie et de vieillissement, pour soi et pour ses proches.

L'examen minutieux des pratiques met à jour quatre types d'expériences structurées autour de deux dimensions :

d'une part, selon les ressources disponibles sur le plan de la santé, des revenus, du logement ou des relations familiales, d'autre part, selon la conception du vieillissement qui incite à l'action ou au laisser-faire. Lorsque la liberté de choix est garantie en termes de ressources, certains individus préfèrent attendre pour répondre à un besoin éventuel le moment venu (1 liberté de choix / logique d'attente) quand d'autres anticipent le besoin d'adaptation par une démarche dynamique de prévention (2 liberté de choix / principe d'intervention). Lorsque les choix contraints s'imposent par la rareté des ressources et/ou la dépendance au groupe familial, d'aucuns demeurent dans le compromis, entre attente et résignation (3 choix contraints / logique d'attente) ou, au contraire, optent pour la mise en commun des ressources familiales et du logement pour cohabiter (4 choix contraints / principe d'interventions).

FIGURE 1 Cadre de vie et logement où vieillir : interactions entre l'individu et son environnement



1 Répondre au besoin le moment venu (liberté de choix / logique d'attente)

L'aisance matérielle et les conditions de vie permettent à certaines personnes – qui ne méconnaissent pas les difficultés possibles de l'avancée en âge, mais qui n'y sont pas exposées personnellement ou directement – de conserver leur mode de vie sans se préoccuper davantage d'anticiper.

Elles ont la pleine maîtrise de leurs choix de vie et confiance dans leur capacité à faire face ; elles n'ont donc pas de projets particuliers.

Dans le corpus d'entretiens, six ménages se trouvent dans cette situation, comme Mme Jeanne, médecin et veuve de médecin qui, à plus de 80 ans, s'étonne des questions de l'enquêteur sur le besoin ressenti ou non de disposer de barres d'appui dans la salle de bain ou dans les toilettes : *Non, non, jamais. Qu'est-ce que j'en ferais ? Cela me servirait à quoi ? Non, pour l'instant, je n'en ai pas besoin [...] Comme tout le monde, on ne sait pas, ce qui va se passer, personne ne connaît son avenir, je vais peut-être tomber dans les escaliers tout à l'heure en allant chercher mon pain. C'est également la position de M. Gérard, 75 ans, architecte d'intérieur, installé dans un très vaste appartement de l'ouest parisien. Il vit dans cet immeuble depuis 50 ans avec son épouse et l'un de ses fils, et n'envisage aucun aménagement spécifique, y compris pour les pièces sanitaires : On verra bien, s'il nous arrive un truc, on sera bien obligés de s'adapter, mais pour l'instant, faire faire des travaux pour un truc qui n'arrivera pas ou je ne vais pas les faire et cela m'arrivera, je n'en sais rien, il ne faut pas non plus s'obnubiler [...] Oui, j'ai une baignoire, j'ai une douche, enfin, j'ai une salle de bains avec une baignoire où l'on peut se doucher, mais ça ne résout pas le problème, mais j'ai un autre cabinet de toilette avec une douche dont se sert un de mes fils et éventuellement, on peut s'en servir sans problème, alors, on a juste une marche. À quoi bon essayer de tout prévoir s'interroge encore M. Gilles, ingénieur, 75 ans : il est difficile effectivement de tout prévoir dans tous les âges de la vie, tous ces besoins qui sont un petit peu inattendus, on ne vit qu'une fois, parents, on ne vit qu'une fois grands-parents, donc [...] je crois qu'à tous les âges, il faut faire face, je crois que la vie est un film, il y a le début, il y a le cœur du film, il faut le voir quand les événements passent.*

L'idée de prévention, à travers l'anticipation, n'a pas ici de véritable résonance et de justification dans la mesure où les intéressés semblent connaître les dispositifs existants et

la manière de les mobiliser, pour avoir vu leur entourage les expérimenter. En tout cas, ils ne sont pas en défaut d'information et de sensibilisation sur la question de l'avancée en âge et des répercussions possibles sur l'usage de leur logement. Ce n'est en rien un déni, ni une peur, au contraire, ils ont l'assurance de ceux qui savent, qui ont accès à l'information et qui ont les moyens et la maîtrise de leurs choix et de leurs décisions.

2 Démarche dynamique et prévention (liberté de choix / principe d'intervention)

Un deuxième groupe d'enquêtés cherche plutôt à concilier contraintes physiques et personnelles avec l'attachement aux lieux. Pour les cinq ménages concernés, les contraintes liées à l'environnement sont d'autant mieux évaluées qu'elles agissent en écho à une histoire familiale. La situation d'aidant, actuelle ou passée, guide les choix opérés en matière d'habitat pour changer de logement ou concevoir de nouvelles façons d'organiser et vivre son espace. L'expérience du vieillissement chez autrui agit comme un déclencheur des mesures préventives : l'habitat de plain-pied et la douche sont clairement identifiés comme déterminants pour mieux vivre chez soi en vieillissant.

Les choix de M. Albert s'enracinent dans une double expérience : la cohabitation antérieure avec sa mère et des difficultés personnelles de santé qui l'ont amené à vendre sa maison pour acheter un appartement en ville. L'accès aux transports en commun, la disponibilité de l'ascenseur et du parking pour la voiture sont des critères incontournables pour garantir son autonomie : *Ma mère... elle pouvait plus rester seule, on s'est dit, on va la prendre avec nous, elle a préféré les étages [plutôt que de s'installer au rez-de-chaussée], mais c'était un handicap, elle avait plus de 80 ans, pour monter, descendre, c'était pas facile... Il y a un peu plus de 10 ans je pense, oui... je me retrouvais à 70 ans dans une maison, qui faisait deux étages... On habitait au 1^{er}, donc chaque fois qu'il y avait quelqu'un qui sonnait, il fallait descendre, il fallait remonter parce que les affaires étaient là-haut... donc je me suis dit, je vais*

pas attendre que ça va plus mal, je vais essayer de trouver un appartement... donc on est venu ici, et j'ai jamais eu de problème ici... Dès leur arrivée dans cet appartement, M. Albert et sa compagne décident de remplacer la baignoire par une douche mais aujourd'hui, ils songent à la possibilité de réinstaller une baignoire avec porte latérale : là, j'aimerais bien me détendre un peu dans la baignoire... alors j'ai vu qu'ils faisaient des baignoires avec portes là, maintenant. Donc ça, c'est une idée... s'il y a une porte pour entrer... il y a plus à lever la jambe... C'est aussi l'expérience vécue auprès de sa belle-mère de 82 ans qui oriente M. Clément (50 ans) et son épouse vers une maison de plain-pied, dans laquelle ils remplacent la baignoire par une douche : [...] pour le côté pratique. Ah oui, nous, on voulait un « plain-pied »... ah ouais... c'est qu'est-ce qu'on recherchait... Ben, parce que, on se dit, dans les années qui viennent... pff... Ma femme, elle me disait : « je me vois pas monter deux étages pour... s'occuper des chambres », ça c'est fatigant... c'est fatigant... Ben là, j'ai ma belle-mère, elle a une maison à étage aussi, ben maintenant, elle sait plus monter en haut... elle dort en bas, elle arrive plus...

À l'inverse, Mme André ne conçoit pas l'idée de quitter un lieu où elle a toujours vécu (82 ans) et où elle a enseigné. Sa maison, construite dans le jardin de ses parents, devient plus difficile à vivre mais elle réfléchit aux autres aménagements possibles (son fils a déjà installé une douche dans un ancien placard à l'étage) : *C'est-à-dire que j'aurais bien aimé pouvoir rester en bas, alors, j'ai quand même un petit lit là [au rez-de-chaussée] [...] Oui, puis du coup, par exemple, je peux faire la sieste là et puis à l'occasion y coucher si jamais j'avais..., je supprimerais petit à petit le haut, si vous voulez et puis la salle de bains en bas, on pourrait, il faut que je regarde, j'ai un garçon qui dit : « je te mettrais bien une douche à tel endroit ici », il s'y entend, vous savez et c'est vrai que c'est agréable d'avoir quelque chose de plain-pied. [...] Oui, c'est-à-dire, on rechigne un petit peu à l'effort aussi quand on a des difficultés, malgré tout, monter un escalier, vous ne le faites plus avec la même aisance. M. Roger et son épouse ont le même discours*

que Mme André sur l'impossibilité de quitter une maison où ils vivent depuis le passage à la retraite de monsieur (89 ans) : *Non, puisqu'on a tout ce qui faut là-haut. Y'a un lavabo, baignoire, même les WC [chambre à l'étage]. Oui, on les a mis après parce que j'ai dit on vieillit, alors descendre la nuit... puisqu'on est toujours obligé de se lever la nuit quand on vieillit. Alors j'ai trouvé ça très pratique. [...]* Ça [parlant de l'escalier], c'est le mari de ma petite fille qui nous a installé des rampes solides... Y'en avait une, c'était juste une corde... mais ma fille aînée, elle trouvait que c'était trop dangereux maintenant et puis elle a dit « une de chaque côté, ça serait bien ».

Conscients des contraintes liées au vieillissement et que les aménagements sont des facilitateurs de la vie quotidienne, ils ont les moyens d'améliorer leur confort de vie, s'offrir des équipements, surtout s'ils ne sont pas strictement associés au handicap. C'est ainsi que Mme Roger décrit son lit dont la tête et les pieds sont relevables, un lit adapté mais pas médicalisé ! Quant à Mme André, malgré la grande satisfaction qu'elle retire de l'utilisation de son déambulateur, elle en réserve l'usage exclusif au périmètre de son jardin, à l'abri des regards extérieurs.

3 Entre compromis et résignation (choix contraints / logique d'attente)

Pour certains, les contraintes matérielles ou de statut d'occupation, notamment dans le parc social, limitent les projets et la capacité à penser son cadre de vie et son logement pour le rendre accessible et fonctionnel pour soi-même ou son entourage. Au jour le jour, les dix personnes rencontrées s'accommodent, autant que possible, de leur environnement pour rester là où elles ont toujours vécu et éviter la maison de retraite, inacceptable et surtout inabordable pour la famille.

Depuis le décès de son mari, après une chute dans l'escalier menant à l'étage, Mme Irène n'accède plus à l'étage : *Maintenant, mes enfants ont fermé à clé l'étage, je ne peux plus y aller.* Handicapée par l'arthrose aux genoux, sur les

conseils de son médecin, elle utilise une canne, à l'extérieur comme à l'intérieur. Elle a conservé la baignoire mais elle ne s'en sert plus : *ça ne me gêne pas, je fais ma toilette au lavabo, cela me prend une heure [...] il y a une chaise dans la salle de bain et il n'y a pas la possibilité de mettre une douche [...] mes enfants ne veulent pas, il y a une fenêtre au-dessus de la baignoire, c'est pas possible de mettre une douche devant la fenêtre.* À 79 ans, après 45 ans de travail dans la même ferme, Mme Irène n'a aucun doute : *De toute façon, je resterai chez moi.*

Le vieillissement peut devenir une expérience difficile lorsque les enfants se trouvent contraints et démunis, sans moyen matériel ou solution de répit. Mme Dominique parle de sa mère de 91 ans qui vit dans un foyer-logement à Paris : *quand elle a voulu revenir dans le système HLM, elle avait 62 ans et ils ne l'ont pas mise en HLM, ils l'ont mise dans cette résidence pour personnes âgées.* À 60 ans, Mme Dominique arrive à l'âge auquel sa mère est entrée dans ce foyer. Elle va la voir chaque week-end pour faire ses courses et passer du temps avec elle. *Il y a des moments où j'en ai marre, explique-t-elle, il n'y a pas de solution, si ce n'est que de demander à mes filles de donner un peu plus.* L'usage de la douche devient difficile et sans espoir d'aménagement : *[...] ils ne peuvent pas, c'est peut-être un problème d'espace pour circuler parce que c'est un petit studio, et puis au niveau de la salle de bains, il faudrait voir la douche, faire quelque chose pour qu'elle n'ait pas de marche... il faut enjamber... elle va avoir quand même 91 ans, elle a toute sa tête, mais au point de vue mobilité, maintenant, c'est très dangereux donc, quand elle est seule, elle fait sa toilette au lavabo.*

La question du statut d'occupation et du relogement est une contrainte forte pour les personnes à mobilité réduite. M. René (81 ans), locataire d'une maison HLM, a dû quitter sa chambre au 2^e étage pour installer un lit médicalisé au 1^{er} étage dans la salle à manger. Comme il se déplace avec deux cannes, il ne peut pas accéder seul au rez-de-chaussée pour sortir de son domicile : *bon, y'a des choses à améliorer mais, comme on peut pas les faire, bon ben*

c'est tout. [...] Ben, déjà une rampe d'escaliers, c'est pas grand chose une rampe d'escaliers, mais ça vous permet... tandis que là, je ne peux m'appuyer ni d'un côté, ni de l'autre. [...] Bon, la salle de bain, [les HLM] ont pas voulu, parce que j'aurais mis une douche, ils ont pas voulu. Bon.

À quoi bon anticiper, faire des projets, si les réponses économiques, techniques ou résidentielles restent inaccessibles ? Dans tous les cas, face aux exigences du quotidien, les vies s'organisent, se réorganisent, cherchant des compromis dans l'usage de l'espace, des solutions minimalistes et inventives, économes en ressources, pour contourner les obstacles qui se dressent au fil du temps dans les espaces de circulation, l'usage de la salle de bains ou des toilettes.

4 Cohabitation et économie domestique (choix contraints / principe d'intervention)

La cohabitation des parents âgés avec leurs enfants adultes est une autre façon de répondre aux contraintes matérielles et aux exigences familiales. Cette démarche volontariste de mobilité résidentielle d'une génération chez l'autre concerne huit ménages enquêtés. La décision de partager le logement est plutôt à l'initiative de la génération cadette, mais le motif à l'origine de la [re]cohabitation familiale répond à des logiques différentes selon les moyens et les attentes des deux générations. D'un côté, c'est l'état de santé de la mère qui conduit la fille à prendre soin d'elle (quatre cas). De l'autre, c'est le besoin de sécurité économique de la génération cadette qui pousse le fils, dans trois cas sur quatre, à cette nouvelle organisation domestique avec sa mère.

Fille unique, seule fille ou aînée de la fratrie, les filles qui s'occupent de leur mère se présentent comme seul recours véritable. Les deux filles installées chez leur mère légitiment aussi leur démarche par leur statut de propriétaire de la maison. Mme Léa, secrétaire médicale de 59 ans, vit chez sa mère, avec son époux. Elle est seule (son frère est décédé) à pouvoir assumer ce rôle d'aide qui a toujours

été le sien : Voilà, papa est décédé au mois de juin l'année dernière, maman était ici, elle avait déjà une santé pas trop florissante du tout [...] donc je suis restée ici parce qu'il fallait que je sois toujours disponible. La mère de Mme Léa ne monte plus à l'étage et dort désormais dans le canapé du salon : parce qu'elle ne veut pas de lit médicalisé, alors je ne veux pas la choquer [...]. Le jour où il faut un lit médicalisé, il y aura le lit médicalisé ; de toute façon, on a déjà le déambulateur, j'ai la chaise percée, on a tout déjà tout ça.

Mme Rose, divorcée (ancienne traductrice internationale) est venue vivre chez sa mère quand celle-ci a réellement perdu la vue en 2006, ça a été le tournant, en 2006. Pour elle, il n'y avait pas d'autre choix : Vous savez dans les familles, c'est très déséquilibré et puis, on dirait qu'il y a des rôles qui sont attachés à chacun, on dirait que c'est depuis la naissance, il est certain que cela a toujours été l'aînée, c'était à dire moi qui était considérée comme celle qui devait aider [...]. Il n'y a pas d'autres solutions de toute façon, on ne va pas mettre ma mère en maison de retraite, ce n'est pas négociable.

La configuration de l'habitat et l'attachement aux lieux justifient le choix des deux autres filles d'héberger leur mère chez elles. Mme Lucien (51 ans) occupe depuis de longues années deux pièces de 42 m² : Maman, elle connaît mon quartier, elle connaît mon adresse. C'est pour ça qu'elle n'a pas été perturbée par le déménagement. Là, elle est chez moi. Les deux femmes partagent la même chambre : avant, elle était chez elle... c'était de l'autre côté dans un appartement où il y avait deux étages sans ascenseur... Il y avait deux solutions : soit, elle mourait raide ; soit, voilà... Donc il n'y avait pas 40 solutions, soit je la prenais chez moi, soit... [...] Quand elle a eu besoin d'un lit un peu médicalisé, on a mis le lit ; quand elle a eu besoin du fauteuil roulant, on a pris le fauteuil roulant. Quand il y a eu besoin d'ascenseur, on a changé d'appartement... Le fait qu'il y ait l'ascenseur même s'il est très petit, nous sauve. C'est capital ! Mme Marie vient tout juste d'acheter sa maison lorsque sa mère fait un AVC l'empêchant de continuer à vivre seule. Comme il est hors de question de

la voir entrer en maison de retraite, elle décide de modifier les plans de sa maison pour transformer la salle de bains, installer une douche à l'italienne et aménager une pièce pour sa mère. *C'est vrai que je suis l'aînée et que l'on ne m'a jamais contredite*, explique-t-elle et à 50 ans, elle s'arrête même de travailler pour s'occuper de sa mère.

L'intervention plus ou moins énergique, voire autoritaire, dans la décision de cohabiter est légitimée par les filles quand l'état de santé de la mère nécessite une surveillance quotidienne. Le sens du soutien familial n'est pas de même nature lorsqu'un fils, exposé à la précarité économique, fait l'expérience de cette recohobitation. M. Hervé, 54 ans, vit depuis son divorce chez sa mère, âgée de 77 ans. Elle dit : *Mon fils est venu me rejoindre il y a 13 ans [...] parce qu'il était en couple et que cela ne marchait pas.* Mais aujourd'hui M. Hervé assure une présence active et quasi-permanente auprès de sa mère : *Maintenant que je suis au chômage... comme je suis disponible, donc, elle dispose d'un chauffeur le matin pour faire les courses.* La réciprocité des solidarités familiales intergénérationnelles se met en place, avec le partage des tâches quotidiennes et l'implication progressive dans la satisfaction des besoins d'aide plus personnels du parent cohabitant. C'est aussi la situation du binôme que Mme Georges, 81 ans, forme avec son fils : *j'ai perdu mon mari, y va y'avoir 10 ans ici bientôt... Ben j'ai un fils qui vit ici avec moi et... lui, il a sa chambre à côté. Et puis... bon, y boit. Sa femme, elle l'a quitté.* La cohabitation qui s'installe dans la durée crée de nouveaux rapports d'échanges : *c'est lui qui m'a rendu le plus de services.* De fait, le fils est omniprésent : *Ben oui, oui. Ben pour moi ça vient tout seul. Déjà au niveau mental euh..., bon en plus il faut faire les courses, il faut... faut l'aider euh... à des... le ménage tout ça quoi. Voilà et puis je lui fais une compagnie.* Pour M. Bernard aussi, la précarité économique (fin de carrière au chômage) et la difficulté de se loger expliquent sa décision : *Ce logement, je le partage avec ma mère... donc je suis arrivé en 2006... En fait, j'habitais à Roubaix et c'était un logement assez dégradé et à la mort de mon père, il y avait une chambre de libre, j'ai tout quitté... J'ai remplacé mon père en fait...*

Pas... Pas à tous les plans, évidemment, mais comme ma mère était seule, j'ai profité de l'occasion pour venir. À 60 ans aujourd'hui, il est tout juste retraité et, oui, oui bien sûr... financièrement ça m'arrange.

Fils uniques ou fils cadets, sans emploi, inactif ou au chômage, revenus habiter chez leur mère, cet arrangement répond moins à un besoin d'assistance de la mère qu'à une nécessité pour la génération cadette fortement contrainte par ses ressources matérielles. Mais, au fil du temps, les années passant, le fils va devenir l'aidant de sa mère pour l'entretien du ménage, les courses et assurer une présence quasi-permanente. Les interventions ou aménagements dans le logement restent limités au contraire de ce que l'on observe pour les filles qui hébergent leur mère ou sont installées chez elle. Au-delà du devoir filial dont elles se sentent, ou se disent, investies, leur démarche est aussi justifiée par le refus d'une solution alternative en hébergement spécialisé, à la fois pour des raisons éthiques et financières. Mme Lucien explique très bien son raisonnement : *Sinon, on la met en maison de retraite, ce n'est pas dans mes habitudes, ce n'est pas dans notre famille. [...] Vous savez les maisons de retraite à 3 500 euros de retraite par mois à Paris... Ma mère elle vit avec 1 000 euros de retraite par mois... Je ne peux pas payer la différence, je fais quoi ? Pour une qualité de vie qui sera certainement inférieure à celle qu'elle a ici !*

Conclusion

Les enquêtes en population générale comme Handicap-santé sont précieuses pour couvrir les nombreux aspects du vieillissement individuel mais, dès que l'on s'intéresse à la vie de l'individu dans son ménage et son logement, il est difficile de comprendre les interactions entre les aspects personnels et les données de contexte. En contournant les limites artificielles entre gérontologie et habitat, entre ce qui s'attache à la personne et ce qui relève de l'environnement physique, les entretiens menés dans le cadre de cette post-enquête qualitative illustrent bien le caractère pluriel du vieillissement ordinaire (Renaut, 2011).

La question de l'adaptation de l'environnement domestique au vieillissement est d'abord individuelle et personnelle avant d'être physique et matérielle, au sens de l'habitat (Gitlin, 2003). Les quatre groupes qui se dégagent de la typologie posent la question sociale du vieillissement. Du déni à l'anticipation, la sensibilisation aux effets possibles de l'avancée en âge, la manière d'y penser et d'y faire face sont largement conditionnées par les ressources disponibles, qu'elles soient matérielles, sociales ou relationnelles. Les personnes, jeunes ou moins jeunes, les mieux armées sur le plan socioculturel, dont le parcours de vie et les ressources personnelles les préservent des contraintes purement économiques, ont la capacité de choisir et de décider pour elles-mêmes : agir pour prévenir, ou attendre pour agir. À l'inverse, l'expérience du vieillissement vécue à travers le prisme des contraintes matérielles et relationnelles, voire dans le dénuement, limite considérablement les possibilités d'action et d'intervention pour vivre son vieillissement autrement : attendre et « voir venir » ou bien déléguer à la famille le soin de décider.

Ces résultats sont importants en termes de politiques publiques. D'abord, le fait que les individus qui disposent de réserves économiques et sociales peuvent attendre pour agir et « répondre au besoin le moment venu » suggère qu'ils seront peu réceptifs à des messages de prévention invitant à adapter leur environnement avant l'apparition d'une maladie ou d'un handicap. En même temps, pour ceux dont les ressources sont plus contraintes et dans une logique d'adaptation « au jour le jour », les enquêtes montrent bien, la diversité des situations, des réponses et des attentes. Il ne saurait exister un seul modèle de promotion pour l'adaptation et l'aménagement du logement au vieillissement. Les individus déchiffrent les messages transmis par le personnel médical, les intervenants professionnels ou leur famille en fonction de leur situation personnelle. Une vision trop déficitaire de la vieillesse joue à contresens des impératifs de prévention et d'anticipation, éloignant le plus grand nombre d'une réflexion personnelle sur son propre vieillissement. Il faut pouvoir sortir d'une logique de compensation pour intégrer, au plan

national autant que local, une large palette d'options et de dispositifs au service du public où piocher des solutions individualisées les plus susceptibles de garantir la qualité de vie et pas seulement une vie sans risque.

Bibliographie

- Barbe C., 2010, « Comment soutenir efficacement les "aidants" familiaux de personnes âgées dépendantes ? », Centre d'analyse stratégique, *La note de veille*, n° 187, juillet.
- Gitlin L.N., 2003, "Conducting research on home environments, Lessons learned and new directions", *The Gerontologist*, vol. 43, n° 5, p. 628-637.
- Membrado M., Royer A. (dir.), *Habiter et vieillir. Vers de nouvelles demeures*, Érès (coll. Pratiques du champ social), 261 p.
- Ogg J., Renaut S., Hillcoat-Nallétamby S., Bonvalet C., 2010, « L'articulation des politiques publiques du vieillissement et du logement en France et au Royaume-Uni », *Espace, Population, Sociétés*, vol. 1, p. 15-27.
- Renaut S., 2011, « Parcours de vie et vieillissement ordinaire : données de cadrage », *Gérontologie et société*, n° 138, p.13-34.
- Renaut S. (resp.), Ogg J., Petite S., Chamahian A., Vermeersch S., novembre 2011 (version révisée juin 2012), *L'aménagement du logement, son accessibilité et les aides techniques. Usages et besoins, connaissance des dispositifs dans l'enquête Handicap-Santé* (Rapport / Synthèse), Cnav-FNG, 164 p.

Cet article est extrait du rapport de Sylvie Renaut *et al.* (2011) consultable en ligne : http://www.fng.fr/html/etudes_recherche/1pdf/FNG_Cnav_Renaut_Post_Enquetes_HSM.pdf

Le prêt viager hypothécaire

Jim Ogg (Cnav)

Une alternative à la vente en viager

Si le prêt viager hypothécaire (PVH)¹ fait partie des produits proposés en France par les institutions financières pour extraire une partie du capital d'un bien immobilier, il est souvent présenté comme une alternative à la vente d'un bien immobilier en viager. Rappelons que le viager est un contrat de vente d'un bien immobilier par lequel l'acheteur verse au propriétaire, durant toute la durée de vie de ce dernier, une rente appelée rente viagère. De fait, l'acheteur en viager spéculé sur le décès du vendeur, dans la mesure où la rente viagère se termine au moment du décès de l'ancien propriétaire. Financièrement, l'acheteur en viager bénéficie du décès « précoce » du vendeur, puisqu'il paierait le bien au-dessous de sa valeur réelle. La vente en viager pose ainsi des questions de morale et le principe « d'acheter un bien sur la mort de quelqu'un » rend ce dispositif peu attractif, aussi bien pour l'acheteur potentiel que pour le vendeur².

Les produits financiers permettant aux propriétaires de monnayer une partie de la valeur de leur bien immobilier existent depuis longtemps dans certains pays, l'intérêt de créer une alternative à la vente en viager s'est développé en France à partir des années 1990 (Drosso, 2002). Le PVH a été officiellement établi par l'ordonnance (n° 2006-346) du 23 mars 2006 relative aux sûretés. Les articles L. 314-1 à L. 314-20 définissent le prêt viager hypothécaire comme « le contrat par lequel un établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation et dont le remboursement, principal et intérêts, ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou bien lors de la cession ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué ».

1. Le PVH est aussi connu sous le nom de « hypothèque inversée ».

2. « Le nombre de transactions se situe dans une fourchette allant de 2 000 à 5 000 ventes par an, une dizaine d'opérateurs spécialisés se partageant ce marché étroit, essentiellement en région parisienne, sur la Côte d'Azur, à Lyon et à Bordeaux ». <http://www.viager.tv/2010/02/>

Avec le PVH, la spéculation sur le décès du vendeur qui est indissociable du viager est contrecarrée par la capacité de l'emprunteur à rembourser par anticipation. Le problème éthique présent dans le viager n'existe plus pour l'établissement prêteur. Autre point important : puisque le PVH n'entraîne ni la vente ni la cessation d'un bien immobilier, le vendeur ne spolie pas ses héritiers, comme c'est le cas dans une vente en viager. L'emprunteur conserve aussi la propriété de son bien et en garde l'usage.

Comment cela fonctionne ?

S'agissant d'un prêt, l'emprunteur reçoit les fonds sous forme de capital ou de rente. Selon l'article L. 314-19, « le principe du plafonnement de la dette à la valeur de l'immeuble, estimée à l'échéance du terme. En conséquence, si la dette est inférieure à la valeur de l'immeuble, le surplus sera reversé à l'emprunteur ou, le cas échéant, à ses héritiers, sous peine d'amende (30 000 euros). Si la dette dépasse le prix de la vente, la banque perdra une partie de son crédit. En effet, la dette ne se transmet pas aux héritiers ».

Le capital ou la rente issue d'un PVH ne nécessite pas un remboursement échelonné de la dette. Lors de la conclusion du contrat, la banque fixe le montant maximal du prêt en fonction de trois critères : la valeur du bien expertisé, l'âge et le sexe de l'emprunteur. Le montant du prêt est limité à une partie de la valeur du bien. L'emprunteur peut toujours rembourser le prêt avant le terme prévu. Cependant, l'organisme prêteur peut refuser un remboursement anticipé partiel inférieur à 10 % du capital versé. Le montant du capital et des intérêts ne peut être supérieur à la valeur du bien immobilier estimée à l'échéance (ou fin) du contrat. Tant que l'emprunteur reste en vie, il n'y a pas d'obligation de remboursement. Toutefois, l'emprunteur peut choisir de rembourser pendant son vivant.

Actuellement, la seule possibilité de contracter un PVH en France est offerte par le Crédit Foncier.

Conditions du PVH

D'abord, l'emprunteur doit être une personne physique (les personnes morales, entreprises ou associations, sont exclues du dispositif) et être propriétaire du bien. Cependant, le PVH n'est pas limité à la résidence principale mais il s'étend aux résidences secondaires ou aux biens à usage locatif.

Si le PVH est destiné aux personnes de 60 ans et plus, les banques peuvent fixer librement un âge minimum pour souscrire. De fait, le Crédit Foncier a fixé à 65 ans l'âge minimum au-dessous duquel le PVH est refusé. Il n'y a aucun questionnaire médical à remplir.

La somme débloquée sera d'autant plus importante que l'emprunteur sollicite le prêt à un âge avancé. Par exemple une personne âgée de 65 ans pourrait obtenir un prêt d'environ 16 % de la valeur de son bien immobilier, alors que celui-ci serait fixé entre 40 % et 70 % pour une personne âgée de 90 ans (tableau 1).

TABLEAU 1 Le montant du PVH en pourcentage de la valeur du bien immobilier en fonction de l'âge de l'emprunteur

Âge du propriétaire	Le montant du PVH en % de la valeur du bien immobilier*
65-75 ans	15 % à 45 % de la valeur du bien
80 ans	20 % à 55 % de la valeur du bien
85 ans	30 % à 60 % de la valeur du bien
90 ans	40 % à 70 % de la valeur du bien
95 ans	50 % à 75 % de la valeur du bien

* Selon le sexe et la situation de l'emprunteur (homme seul, femme seule ou couple).

Pour assurer le PVH, il faut une garantie hypothécaire qui consiste en un capital majoré des intérêts capitalisés. Le montant de cette garantie est plafonné à la valeur de revente du bien au jour du décès de l'emprunteur ou du dernier co-emprunteur (s'il y en a plusieurs). Si la valeur du bien est inférieure à la dette, la banque supporte la perte ; si la valeur du bien est supérieure à la dette, l'excédent revient aux héritiers.

L'emprunteur doit prévenir le prêteur s'il décide de vendre son bien ou de céder l'usufruit ou la nue-propriété. Si le prêteur conteste le prix de vente ou l'estimation indiquée dans le projet de démembrement, il peut demander une expertise. Si celle-ci détermine un prix supérieur à celui indiqué dans le projet, le prêteur peut faire procéder à la saisie du bien ou obtenir le montant de la valeur d'expertise. Le contrat peut également prévoir une indemnité pour remboursement anticipé du prêt.

Le décès de l'emprunteur met fin au contrat de prêt. En cas de pluralité d'emprunteurs, la fin du contrat de prêt n'intervient qu'au décès du dernier emprunteur. Au jour du décès de l'emprunteur, les héritiers ont le choix entre régler la dette pour garder le bien immobilier ou laisser la banque vendre le bien immobilier pour se rembourser. Si le bien est vendu et si le montant de la vente est supérieur à la valeur de la dette (intérêts et capital), les héritiers pourront toucher la différence. Dans le cas contraire, le prêteur prend à sa charge la différence et les héritiers n'auront pas à supporter de dette au-delà de la valeur du bien sur lequel porte la garantie hypothécaire.

L'usage du PVH

Actuellement, il n'existe aucun chiffre précis sur l'usage du PVH. Sur son site internet, le Crédit Foncier distingue deux types d'usage : soit personnel, soit pour aider les proches (principalement les enfants et les petits-enfants). En ce qui concerne l'usage personnel, plusieurs exemples sont donnés, parmi lesquels on distingue deux aspects. Il s'agit d'abord de projets de vie, tels que la possibilité de financer des travaux pour embellir, rénover ou aménager le logement ; acquérir un bien immobilier plus adapté ou bien « profiter davantage de la vie » (voyages, achats liés aux loisirs). Le second aspect présenté est relié aux situations financières difficiles, que celles-ci concernent la vie quotidienne ou des dépenses ponctuelles. Le Crédit Foncier annonce que le PVH s'adresse aux retraités qui souhaitent « disposer de ressources complémentaires, car [leur] retraite ne [leur] permet pas de vivre comme ils le

souhaitent ». On dispose des exemples suivants : un soutien financier pour pouvoir « bénéficier d'une trésorerie plus confortable pour les dépenses de la vie courante » ; le remboursement des prêts en cours ; les dépenses liées à des problèmes de santé « hors budget », le financement des frais d'une aide à domicile ou pour des soins médicaux ; ou le financement de la dépendance comme l'entrée dans une maison de retraite.

En dehors d'un usage personnel, le PVH peut être utilisé dans le cadre de transferts intergénérationnels sous forme de donation. Par exemple, un apport personnel pour un prêt immobilier ou une aide de financement d'études d'un petit-enfant, une donation à un enfant qui traverse une période difficile (le chômage, le divorce, etc.).

Le PVH en chiffres

Depuis son introduction en 2006, le PVH ne semble pas avoir attiré l'attention des propriétaires âgées. Entre juin 2007 et janvier 2010, seuls 4 352 prêts ont été souscrits (parmi 7 159 demandes), pour 352 millions d'euros accordés³. Les derniers chiffres concernant le nombre de personnes qui ont eu recours à un PVH en France datent de 2009. Au cours de cette année, le Crédit Foncier a accordé 4 600 prêts viagers hypothécaires⁴. D'ailleurs, d'après Muriel Boulmier, directrice générale du groupe Cilliopee⁵, ce chiffre était en baisse par rapport aux années précédentes, puisqu'« il est lié à la baisse de la valeur des biens concernés, de l'ordre de 20 %, les clients ne donnant pas suite à leur intention et attendant la reprise »⁶. Même s'il a augmenté en 2010 et 2011, il semble fort probable que le nombre global des PVH reste inférieur à 50 000.

Toujours selon Muriel Boulmier, « l'âge moyen des emprunteurs est de 76 ans et 50 % sont des femmes. À 75 ans,

la proportion des emprunteurs est de six femmes pour un homme alors que les statistiques démographiques donnent une proportion de deux femmes pour un homme. Statistiquement, elles se remarient peu, alors que les hommes se remarient dix fois plus ». Le Crédit Foncier estime que les emprunteurs reçoivent en moyenne 85 000 euros.

Si nous comparons ces chiffres avec ceux de la vente en viager (même s'il est difficile de définir un chiffre précis puisque le nombre de ventes en viager effectuées chaque année est inclus dans les ventes classiques), le PVH reste loin derrière. Pendant les années 1990, les ventes en viager ne représentaient que de 1 % du marché ; soit quelques milliers sur les 600 000 à 630 000 ventes par an⁷. Cependant, il semble que ces chiffres sont en baisse. Ainsi, les notaires « ont enregistré 779 ventes en viager en province en 2009, c'est-à-dire 0,2 % des transactions réalisées. Des chiffres en fort recul par rapport à ceux publiés dans les années 1990 : le nombre de viagers dépassait alors la barre des 1 500, soit 0,7 % de l'ensemble des ventes » (ibid.). En 2010, au total, 12 000 biens environ étaient à vendre en viager⁸.

Discussion

S'il est trop tôt pour évaluer dans quelle mesure le PVH pourrait répondre à un besoin réel des propriétaires âgées, il convient de signaler quelques points qui peuvent expliquer le faible recours à ce produit jusqu'à présent. La première constatation qui s'impose est que les banques hésitent à se lancer dans ce marché à cause des risques accrus. Depuis la crise financière de 2008, les banques sont plus réticentes à proposer des prêts, quelle que soit leur nature. Pour assurer la rentabilité du PVH, la banque fixe les frais d'ouverture des dossiers souvent de l'ordre de 5 à 8,5 % du montant du prêt et le taux du prêt d'envi-

3. http://www.leparticulier.fr/cms/c_148976/pas-d-engouement-pour-le-pret-viager-hypothecaire

4. http://www.lesiteimmobilier.com/newsletter/actualite.aspx?arch_rid=367

5. Le groupe Cilliopee s'investit dans l'accompagnement au logement.

6. <http://muriel-boulmier.com/rapport-ministeriel-2/les-12-propositions/proposition-6>

7. <http://www.lefigaro.fr/immobilier/2011/03/11/05002-20110311ARTFIG00410-vendre-en-viager-attractant-mais-risque.php>

8. <http://www.lefigaro.fr/placement/2010/09/25/05006-20100925ARTFIG00003--de-nouvelles-idees-pour-le-viager.php>

ron 8 %)⁹. Ainsi, une personne qui prend un PVH pour un montant de 30 000 euros à un taux d'intérêt de 8 % aura 54 000 euros à rembourser après 10 ans et 66 000 euros après 15 ans, ce qui rend le produit coûteux pour le consommateur par rapport à d'autres formes de crédits. Le rapport remis à Benoist Apparu (secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme) en octobre 2009 par Muriel Boulmier (« L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir ») identifie les principales raisons évoquées ci-dessus pour lesquelles le PVH n'a pas rencontré le succès escompté. Au-delà du coût élevé pour l'emprunteur, le rapport constate un autre frein qui devient important quand le marché immobilier n'est pas stable : le risque de déshériter les descendants, puisque, au décès de l'emprunteur, il est possible que la valeur du bien soit égale ou inférieure au montant de la dette. Il faut aussi ajouter que, malgré le souhait du ministre de l'Économie pour que le PVH devienne un moteur de relance de la consommation et qu'il puisse soutenir la croissance en améliorant le pouvoir d'achat, il ne fait l'objet d'aucune aide publique pouvant amortir les risques accrus pressentis par les banques.

Le PVH n'a pas échappé à la critique des chercheurs ou de certains observateurs. Anne Gotman, sociologue, met en cause la tendance du PVH à constituer un dispositif lié à la pauvreté : « L'achat des prêts à hypothèque inversée correspondrait alors à l'acquiescement à un appauvrissement accru qui, dans certains cas, peut compromettre les choix de vie, et à une renonciation à transmettre qui, pour être « raisonnable », contrevient aux objectifs mêmes de l'accession à la propriété dont la transmission fait intégralement partie. » (2010, p. 141)

Gotman considère le PVH comme un produit qui menace l'héritage ou bien le tissu social de la solidarité intergénérationnelle : « La mercantilisation des reverse mortgages est la réduction utilitariste de la transmission soutenue. » (Gotman, 2010, p. 158)

Férial Drosso, professeure à l'Institut d'urbanisme de Paris, est plus nuancée : « Je pense que ces solutions viagères sont extrêmement intéressantes. Mon propos n'est pas une remise en cause des retraites par répartition auxquelles je suis très attachée. La vente en viager n'offre pas une solution miracle au problème des retraites des personnes âgées, mais un moyen parmi d'autres d'œuvrer à l'amélioration du niveau de vie de celles-ci et à l'articulation de solutions publiques et privées. » (Drosso, 2005) Elle croit que « le viager n'est pas forcément une pratique antifamiliale » (Drosso, 2007, p. 469). Cet avis semble être partagé par Claude Taffin, directeur des Études économiques et financières à l'Union sociale pour l'habitat : « Compte tenu de l'évolution de l'espérance de vie et de l'âge de départ à la retraite [...] il est parfaitement illusoire d'attendre de la valeur de la résidence principale, amputée de frais peu compressibles, qu'elle puisse jouer un rôle de complément de retraite, à moins de posséder un logement de très forte valeur. En revanche, un tel prêt peut, à un âge avancé, venir compléter une pension de réversion. » (p. 478)

Finalement, Muriel Boulmier partage l'avis que le PVH a un avenir : « On pouvait penser que cette forme de viager bancaire, débarrassé de la confrontation directe entre le créancier et le débiteur, pourrait prospérer. Les freins culturels demeurent. Considéré comme un prêt à la consommation qui dissipe la transmission du patrimoine aux héritiers, il n'est pas considéré comme vertueux et, globalement, la confiance n'existe pas dans le produit... Une solution qui permet la fluidité du patrimoine immobilier tout en préservant le maintien à domicile est incontestablement à développer pour le financement, aussi bien des adaptations que des dépenses plus lourdes, comme celles liées aux économies d'énergie encore plus sensibles dans l'habitat ancien. » (Boulmier, 2009, dans l'annexe du rapport remis à Benoist Apparu, secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme, le 07/10/2009¹⁰)

9. <http://www.pret-hypothecaire-atipa.fr/pret-hypothecaire/pret-viager-hypothecaire-11.html>

10. <http://muriel-boulmier.com/annexes/notes-jointes/note-sur-le-pret-viager-hypothecaire>

Bibliographie

Boulmier M., 2009, *L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : un chantier d'avenir*, Paris, La Documentation française, 82 p.

Boulmier M., 2010, *Bien vieillir à domicile : enjeux d'habitat, enjeux de territoires*, Rapport remis à Benoist Apparu, secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme. <http://muriel-boulmier.com/rapport-ministeriel-2>

Gotman A., 2010, « Vers la fin de la transmission ? De l'usage du logement pour assurer ses vieux jours : le prêt à hypothèque inversée », *Sociologie*, n° 1, vol. 1. <http://sociologie.revues.org/250>

Drosso F., 2002, « Moderniser le viager », *Revue française de sociologie*, n° 2, avril-juin, 2002.

Drosso F., 2007, « Le viager en France : enjeux, blocages et perspectives », in Bonvalet C., Drosso F., Benguigui F., Huynh M. (dir.), *Vieillesse et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, Paris, La Documentation française.

Drosso F., 2005, Portée et impact de l'introduction du crédit hypothécaire sur le marché immobilier et sur les techniques d'ingénierie patrimoniale, *Patrimonia 2005*, 12^e convention annuelle des professionnels du patrimoine. http://pool7.kermeet.com/Data/kmewexV7/block/F_28bb1ed990cf0ce8a5f92d376de4e0ac4d9efdd542cc8.pdf

Sayn I., 2006, « Mobiliser le patrimoine des personnes âgées », *Gérontologie et société*, vol. 2, n° 117.

Taffin C., 2007, « Le prêt viager hypothécaire », in Bonvalet C., Drosso F., Benguigui F., Huynh M. (dir.), *Vieillesse et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, Paris, La Documentation française.

Le patrimoine immobilier, soutien financier ou substitut à la protection sociale ?

Entretien avec
Anne-Sophie Parent
Secrétaire générale, AGE Platform Europe
réalisé par Jim Ogg (Cnav)

Q Jim Ogg : Les pays européens sont en train de réformer leurs systèmes de retraite et de renforcer leur efficacité. Une conséquence de ces réformes en cours sera la réduction de la part des retraites publiques dans les revenus des retraités. Le fait d'être propriétaire peut-il contribuer à alimenter les sources de revenus pendant la retraite ?

Anne-Sophie Parent : Une chose est sûre, et les statistiques le prouvent, partout en Europe le taux de pauvreté est en général nettement inférieur chez les retraités propriétaires de leur logement que chez les retraités locataires. L'accès à la propriété est depuis longtemps considéré dans la plupart des pays européens comme une « assurance vieillesse », un placement de bon père de famille encouragé par des politiques publiques sous forme d'incitations fiscales. Dans plusieurs nouveaux États membres ayant appartenu au bloc soviétique, les parcs de logements sociaux, jusqu'alors gérés par la communauté et loués à la population à des conditions très avantageuses, sont maintenant privatisés et les locataires actuels ont la possibilité d'acheter leur logement à un prix très bas. Si cette mesure favorise grandement l'accès à la propriété des jeunes, les limites d'âge qu'imposent les banques à l'accès au crédit hypothécaire excluent les personnes de 50 ans et plus et risquent d'aggraver le taux de pauvreté parmi les personnes âgées, puisque nombre d'entre elles devront désormais louer leur logement sur le marché privé, c'est-à-dire à des prix nettement plus élevés, alors que les pensions sont plutôt modestes et n'augmenteront pas, bien au contraire.

Enfin, dans les pays nordiques et anglo-saxons, le recours à l'hypothèque inversée est assez largement utilisé par les personnes âgées comme source complémentaire de revenus à l'âge de la retraite, y compris parmi celles qui disposent d'une retraite confortable. La culture de transmission du patrimoine immobilier à la génération suivante y est en effet moins développée que dans les pays d'Europe centrale et méditerranéenne puisque, dans leurs modèles de société, c'est à la communauté qu'incombe la responsabilité de répondre aux besoins de toutes les per-

sonnes résidant sur leur territoire, qu'il s'agisse de l'accès aux soins de santé, à l'éducation, aux allocations chômage ou à un revenu décent à l'âge de la retraite.

Q Est-ce que la récente crise économique et financière a joué un rôle dans les réflexions en cours qui évoquent le lien entre patrimoine immobilier et retraite ?

ASP : Cette question n'est pas nouvelle. La rente viagère et l'hypothèque inversée existent depuis longtemps, mais jusqu'à il y a peu, « manger » son capital immobilier pour améliorer son quotidien à l'âge de la retraite n'intéressait que quelques potentiels consommateurs de ce type de produits et les organismes financiers qui les fournissent. Aujourd'hui, le vieillissement démographique et la pression qui en résulte sur les systèmes de retraite par répartition partout en Europe forcent les décideurs politiques à trouver de nouvelles pistes pour permettre aux personnes âgées de disposer d'un revenu décent sans pour autant augmenter le coût du travail — afin de ne pas nuire à la compétitivité de nos entreprises — et sans grever l'avenir des générations futures en creusant la dette publique, déjà bien lourde. La crise économique et financière que traverse actuellement l'Union européenne ne fait qu'accroître la pression sur les décideurs politiques sommés par le Conseil européen de mars 2011 de prendre des mesures drastiques pour limiter la dette publique et de garantir au plus vite l'équilibre de leurs systèmes de protection sociale, y compris le coût des soins de santé et de prise en charge de la dépendance du nombre croissant de seniors. C'est pourquoi tous cherchent des moyens de limiter l'effet du vieillissement sur les budgets publics en « réindividualisant » une partie des risques liés au grand âge. Le débat sur le 5^e risque prend ainsi une tournure nouvelle et certains gouvernements introduisent des mesures pour permettre à l'État de procéder à un recours sur héritage, voire à une saisie du patrimoine foncier avant le décès, pour se rembourser des frais de prise en charge d'une personne âgée dépendante. Dans cette approche, la liquidation de leur patrimoine immobilier n'est plus une décision personnelle à laquelle les per-

sonnes âgées peuvent avoir recours si elles le souhaitent, mais devient une obligation légale pour ceux qui n'ont pas les moyens de payer les frais de leur prise en charge lorsqu'ils deviennent dépendants. Il ne s'agit donc plus de trouver de nouvelles sources de revenus pour contrer l'érosion du taux de remplacement des systèmes de retraite traditionnels, mais l'objectif est de reporter le coût des services socio-sanitaires nécessaires à notre population vieillissante sur chaque usager en fonction de sa « consommation ».

Q Plusieurs produits financiers existent actuellement pour liquider le capital d'un bien immobilier : le prêt viager, le prêt viager hypothécaire (equity release)... Sont-ils efficaces ?

ASP : Tout dépend de ce qu'on entend par efficace et pour qui le produit doit être efficace. Si l'offre d'hypothèque inversée ou de rente viagère peut sembler alléchante à première vue, en pratique la formule coûte souvent cher à l'usager et/ou à ses héritiers, et devrait être très encadrée pour éviter que des acteurs financiers peu scrupuleux n'abusent des personnes âgées vulnérables.

Enfin, si la question est de savoir si ces produits sont un moyen efficace de permettre à ceux qui y ont recours d'améliorer de façon substantielle les revenus dont ils disposent, la réponse est très nuancée. Le projet européen DEMHOW, qui a analysé les pratiques en termes de liquidation du patrimoine immobilier dans plusieurs pays de l'Union, est arrivé à la conclusion que de tels produits ne peuvent être utiles que pour ceux qui sont propriétaires d'un capital immobilier assez conséquent. Pour les autres, c'est-à-dire les retraités aux revenus modestes, locataires de leur logement ou propriétaires d'un logement de peu de valeur, c'est-à-dire ceux qui auraient vraiment besoin d'un complément de revenu à l'âge de la retraite, ce n'est pas une solution. Il n'est donc pas possible d'en faire un nouveau pilier censé résoudre le problème de l'érosion des retraites traditionnelles et de garantir un revenu décent à tous les retraités, le système semblant avant tout profiter aux organismes qui les vendent.

Q Comment peut-on assurer que les usagers sont bien informés sur les avantages et les inconvénients à liquider une partie de leur patrimoine immobilier pendant leur retraite et comment peuvent-ils être protégés contre les risques ou les abus potentiels ?

ASP : L'expérience dans certains pays montre que, pour ce genre de produits, il est encore plus nécessaire que pour les autres produits financiers de protéger les usagers/consommateurs contre les risques dont ils ne comprendraient pas les conséquences et contre de possibles pratiques abusives du secteur. La rente viagère et l'hypothèque inversée visent en général une clientèle âgée dont les revenus de retraite ne suffisent plus à leurs besoins parce qu'ils se sont érodés au cours des années, ou dont les besoins ont augmenté fortement à la suite de problèmes de santé, de veuvage, etc. En raison de la vulnérabilité de ces consommateurs âgés, des règles légales strictes doivent encadrer l'offre, les conditions du prêt hypothécaire, l'estimation du bien immobilier, le calcul de l'espérance de vie de l'emprunteur, le montant des frais bancaires et administratifs, les taux d'intérêt, le contenu et le mode d'information devant obligatoirement être fournis au client, etc. L'intérêt de la personne âgée devrait prévaloir en toutes circonstances et toutes les garanties devraient être prises pour que celle-ci puisse avoir une fin de vie digne à l'abri des spéculateurs. Fournir une information complète sur les avantages et inconvénients de tels produits est une chose ; s'assurer que l'information a été bien comprise et que la personne âgée est bien consciente des conséquences et des risques potentiels de sa décision en est une autre. Sans nullement entraver la liberté de chacun de disposer de ses biens comme il l'entend, il convient de s'assurer que les conditions d'accès à ces produits garantissent la protection de ce groupe d'usagers vulnérables.

Q Est-ce qu'il y a un danger à ce que le patrimoine immobilier remplace en partie les systèmes de protection sociale défaillants ?

ASP : Effectivement, cela se fait déjà dans certains pays comme au Royaume-Uni où les personnes ayant besoin

de soins en maison de repos peuvent, et pour certains doivent, hypothéquer leur maison pour en couvrir les frais. Pour l'instant, le patrimoine immobilier n'est en général pas inclus dans le calcul des conditions de revenus pour déterminer si une personne âgée a droit ou non à une aide sociale pour la prise en charge de sa dépendance, mais cela risque de changer. En France, Alain Minc a jeté un pavé dans la mare en 2010 en suggérant que les frais de santé des « très vieux » ne soient plus couverts par la collectivité, mais par eux-mêmes ou leur famille, y compris en liquidant leur capital immobilier. Cette déclaration a soulevé un tollé parmi les personnes âgées, mais aussi dans le monde politique. En effet, politiquement, il semble difficile de faire passer de telles propositions dans de nombreux pays, mais concrètement, les réformes des systèmes de protection sociale introduites depuis la crise, et les restrictions qui en résultent, vont amener beaucoup de personnes âgées à devoir payer eux-mêmes de plus en plus souvent pour leur prise en charge. Mis à part un petit groupe privilégié, la plupart des personnes âgées devront se résoudre à « entamer » dangereusement leur capital immobilier, et vieillir dans de bonnes conditions deviendra un luxe que tout le monde ne pourra pas s'offrir. L'objectif des réformes introduites montre que la crise offre à de nombreux décideurs politiques l'occasion de remettre en question le sacro-saint principe d'égalité sur lequel tous les systèmes de protection sociale européens ont été basés jusqu'à présent.

Q Selon vous, quelle place accordent les propriétaires retraités à leur logement dans la perspective des réformes en cours ?

ASP : La vision qu'ont les personnes âgées du rôle du logement comme ressource à l'âge de la retraite varie d'un pays à l'autre. Certains pays ont depuis longtemps favorisé l'accès au logement, tandis que d'autres ont au contraire investi des deniers publics dans des parcs de logements sociaux mis à disposition des ménages en principe à revenus modestes. C'est le cas, par exemple, des Pays-Bas où les logements sociaux constituent près du tiers du parc

immobilier et ne sont pas destinés qu'aux personnes en situation d'exclusion sociale. Dans les pays qui ont fiscalement encouragé l'accès à la propriété, comme en France et en Belgique, on dit d'ailleurs que les citoyens ont une brique dans le ventre et la culture veut que ces briques se transmettent à la génération suivante. Or, si les personnes âgées et leurs familles doivent liquider leur patrimoine pour pouvoir finir leur vie dignement, cela veut dire que la génération du baby-boom ne disposera plus de ces revenus pour sa propre vieillesse. On voit déjà dans certains pays, des personnes de 50 ans et plus qui « mangent » toutes les économies qu'elles avaient mises de côté en prévision de leurs propres vieux jours pour payer les soins nécessaires à leurs parents très âgés qui n'en finissent pas de vieillir. Dans les pays où la tradition de transfert du patrimoine immobilier par héritage est forte, imposer un recours sur héritage ou exiger des personnes âgées qu'elles liquident leur patrimoine immobilier pour couvrir leurs frais aura des conséquences non négligeables sur le risque de pauvreté des générations suivantes. Lorsqu'ils introduisent de telles réformes, les décideurs politiques devraient donc évaluer de plus près les conséquences qu'elles auront sur les autres groupes, et notamment sur les femmes. La forte augmentation des divorces chez les 50 ans et plus va en effet limiter le patrimoine immobilier dont disposeront les femmes âgées à l'avenir. Comme les revenus qu'elles pourront tirer des systèmes de retraite traditionnels vont baisser encore plus que pour les hommes en raison du renforcement du lien entre contributions et bénéficiaires, on peut s'attendre à voir augmenter fortement le taux de pauvreté des femmes âgées dans les décennies qui viennent.

Trois fois par an, ne manquez pas votre rendez-vous avec Retraite et société

La revue *Retraite et société* est diffusée par La Documentation française et paraît trois fois par an. Depuis 2007, elle est également disponible sur le portail de revues en sciences humaines et sociales, Cairn.



Cette revue pluridisciplinaire a été créée par la Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav) en 1992 avec l'ambition d'en faire un véritable outil de réflexion et d'analyse sur la retraite. Elle aborde la retraite sous plusieurs angles : économique, démographique, sociologique, législatif, statistique, anthropologique, etc.

Grâce aux études et analyses approfondies des professionnels de la retraite, français ou étrangers, des chercheurs, des universitaires et des journalistes auxquels elle ouvre ses colonnes, la branche retraite communique des informations et des études que l'on ne trouve souvent nulle part ailleurs.

La Cnav entend ainsi apporter une vision thématique et approfondie des problématiques des systèmes de retraite français et étrangers et expliquer les points essentiels de leur organisation, mais aussi leurs mutations et les enjeux qui les accompagnent.

Numéros déjà parus

- 47 janvier 2006 > Aspects économiques du vieillissement
- 48 juin 2006 > Réforme des retraites : bilan et perspectives
- 49 octobre 2006 > Santé et inaptitude en fin de carrière
- 50 janvier 2007 > Les retraites en Europe
- 51 juin 2007 > La discrimination fondée sur l'âge dans l'emploi
- 52 octobre 2007 > Le vieillissement au grand âge
- 53 janvier 2008 > Face à la dépendance : familles et professionnels
- 54 juin 2008 > La réforme des retraites de 2003 : cinq ans après
- 55 octobre 2008 > Vieillesse et migrations
- 56 janvier 2009 > Le niveau de vie des retraités
- 57 juin 2009 > Emploi et retraite en Europe - Enquête Share
- 58 novembre 2009 > Famille et vieillissement en Europe - Enquête Share
- 59 août 2010 > L'état de santé des travailleurs âgés
- 60 février 2011 > Comportements face à la retraite : approche économique
- 61 août 2011 > Cohérence entre politique familiale et système de retraite
- 62 février 2012 > Ressources et logement pendant la retraite : quels sont les liens ?
- 63 août 2012 > Les trajectoires professionnelles et la retraite des femmes
- 64 décembre 2012 > Les relations intergénérationnelles en dehors de la famille
- 65 juin 2013 > Le vieillissement actif

À paraître

- 66 octobre 2013 > Varia
- 67 décembre 2013 > Enjeux et ambivalences de la médicalisation de la vieillesse

Pour soumettre un article

Par internet à :

carine.cordier@cnav.fr

ou adresser un CD avec une copie papier à :

Service éditions scientifiques - 13 600

DSPR – Cnav

110, avenue de Flandre

75951 Paris Cedex 19

Merci d'utiliser si possible les logiciels Word pour PC - Excel pour PC

Pour toute information complémentaire :

Carine Cordier au 33 (0)1 55 45 52 87

Fax : 33 (0)1 55 45 81 84

Vous pouvez retrouver toutes les informations concernant la revue *Retraite et société* sur le nouveau site de recherche de la Cnav :

← www.statistiques-recherches.cnav.fr/

Dans **Publications**, retrouvez *Retraite et société*. En consultation libre, le sommaire et les résumés de chaque nouveau numéro ; dans « Entretien et petites actus », des extraits des articles publiés dans la revue ou des interviews réalisées avec des spécialistes de la retraite et du vieillissement.

Si vous souhaitez contribuer à la revue, tous les thèmes des numéros à venir sont dans « Publier dans Retraite et société ».

Les **Carnets de Retraite et société** sont également téléchargeables.



Directeur de la publication : Pierre Mayeur
Directeur scientifique : Vincent Poubelle
Responsable éditoriale : Carine Cordier
Graphiste : Catherine Jégou

Service éditions scientifiques
DSPR – Cnav

110 avenue de Flandre
75951 Paris Cedex 19
Tel. : 33 (0)1 55 45 52 87

Imprimé en France par Corlet Numérique
Dépôt légal : novembre 2013
ISSN : 2109-0823

Les retraités et leur logement

Patrimoine immobilier et retraite : regard sur les couples

> Jim Ogg, Catherine Bonvalet, Rémi Gallou

L'aménagement du logement, son accessibilité et
les aides techniques

> Sylvie Renaut, Jim Ogg, Ségolène Petite, Aline Chamahian

Le prêt viager hypothécaire

> Jim Ogg

Le patrimoine immobilier, soutien financier ou substitut
à la protection sociale ?

> Entretien de Anne-Sophie Parent de Age Platform Europe

Service éditions scientifiques
DSPR – Cnav

110 avenue de Flandre
75951 Paris Cedex 19
Tel. : 33 (0)1 55 45 52 87

Imprimé en France par Corlet Numérique
Dépôt légal : novembre 2013
ISSN : 2109-0823