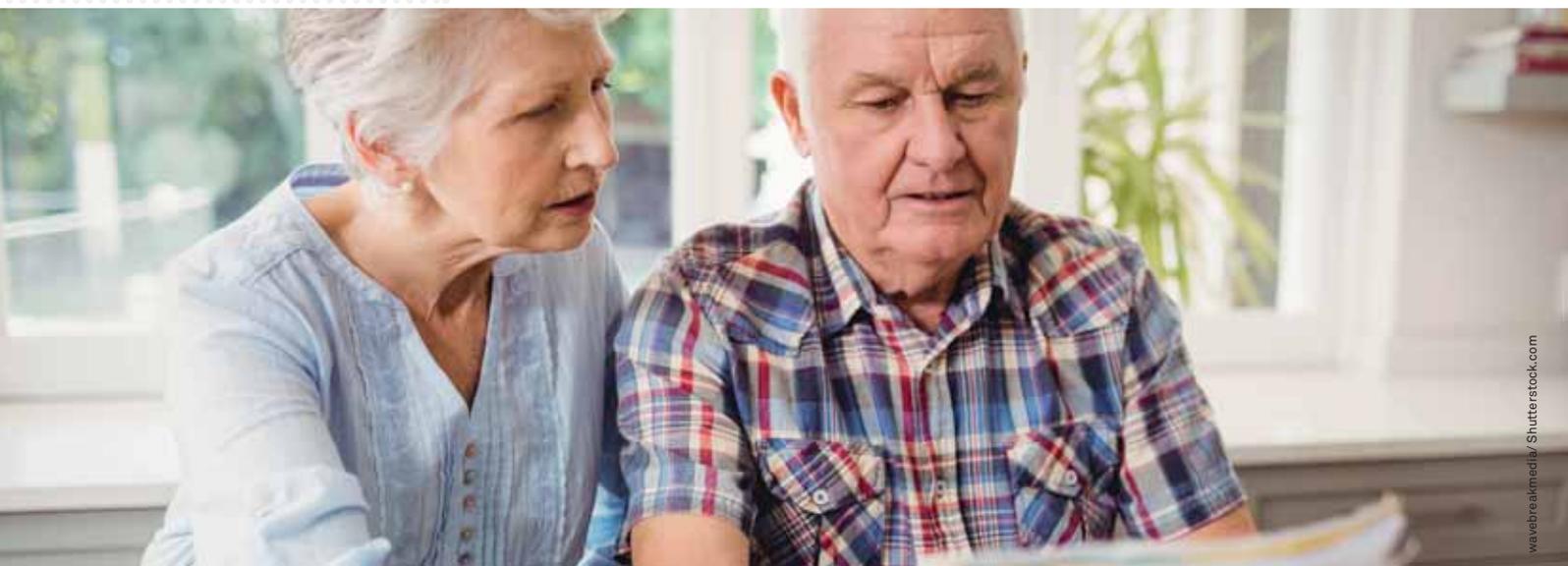


NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N° 783



SOCIÉTÉ - HABITAT

Septembre 2018 • www.lau-ldf.fr

LES RETRAITÉS FRANCILIENS : SITUATIONS FAVORABLES, FORTES DISPARITÉS

+21 %

C'EST L'ÉCART ENTRE LE NIVEAU DE VIE MÉDIAN DES FRANCILIENS DE PLUS DE 60 ANS PAR RAPPORT À CELUI DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES FRANÇAIS EN 2015.

6,2

C'EST LE RAPPORT ENTRE LA MASSE DES REVENUS DES 20 % LES PLUS RICHES ET CELLE DES 20 % LES PLUS MODESTES, ENTRE 60 ET 74 ANS.

47 %

C'EST LA PART DES MÉNAGES SENIORS PAUVRES LOGÉS DANS LE PARC SOCIAL.

LA VIEILLESSE N'EST PLUS SIGNE DE PAUVRETÉ ET LES FRANCILIENS RETRAITÉS SONT PARMIS LES FRANÇAIS LES PLUS AISÉS. CEPENDANT LES SITUATIONS RESTENT TRÈS INÉGALES, TANT AU REGARD DE LEURS RESSOURCES QUE DU LOGEMENT OU DU LIEU DE VIE. À TERME, LA DIVERSITÉ DES MODES DE VIE ET DES TRAJECTOIRES PROFESSIONNELLES AINSI QUE LA NÉCESSITÉ D'ÉQUILIBRER LE SYSTÈME DES RETRAITES POURRAIENT PESER SUR LEURS REVENUS ET ACCENTUER LES INÉGALITÉS.

L'avancée en âge des générations du baby-boom, nées entre 1946 et 1974, va se traduire par un poids croissant de personnes de plus en plus âgées dans la population francilienne au fil du temps. À l'horizon 2040, près d'un Francilien sur cinq aura plus de 65 ans, contre 14 % en 2014. La situation financière de ces ménages s'est fortement améliorée depuis une quarantaine d'années. Et la pauvreté est devenue plus jeune et plus urbaine. Mais n'a-t-on pas atteint un « âge d'or » des retraités ? Et quelle réalité recouvre cette situation globalement favorable ? Cette Note fait état des principaux résultats d'une étude menée par l'IAU îdF [Sagot, 2018] pour alimenter un rapport du Ceser sur la silver économie.

UNE FORTE AMÉLIORATION DES REVENUS DES RETRAITÉS DEPUIS QUARANTE ANS

D'après les enquêtes sur le logement, depuis le milieu des années 1970, le revenu moyen par unité de consommation (UC, encadré Définitions p. 2) des ménages franciliens, dont la personne de référence a plus de 65 ans, a été multiplié par 2,3 (hors inflation), quand celui de l'ensemble des ménages augmentait de 40 %, et celui des jeunes de moins de 30 ans stagnait. Cette amélioration de la situation des plus âgés renvoie à la maturation du système de retraite et à la montée des doubles retraites liée à la progression régulière de l'activité féminine depuis les années 1950. Elle reflète aussi les transformations des qualifications et du profil social des Franciliens depuis l'après-guerre. Entre 1990 et 2013, la part des Franciliens de 65 ans ou plus exerçant ou ayant exercé un métier de cadre ou une profession intermédiaire a augmenté de 22 % à 38 %. *A contrario*, la part des personnes relevant des catégories « ouvriers » ou « employés » s'est tassée, et plus encore celle des personnes sans profession, avec le développement de l'activité des femmes. Ces évolutions

IAU

INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

Île de France



À gauche : les Franciliens de 65 ans ou plus ont bénéficié de conditions d'insertion professionnelle favorables leur permettant d'accéder à la propriété, notamment avant l'explosion des prix immobiliers dans les années 1990.

À droite : l'allongement de l'espérance de vie fait reculer l'âge moyen des enfants au décès de leurs parents. Les héritages vont ainsi renforcer la concentration du patrimoine chez les seniors et accentuer les inégalités au sein de leur classe d'âge, et entre les classes d'âge.

DÉFINITIONS

Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage **après transferts** (prise en compte des prestations et déduction faite des impôts) divisé par le nombre d'**unités de consommation** (UC) pour tenir compte des économies d'échelle. On compte 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les plus jeunes. Le **niveau de vie médian** est la valeur qui partage la distribution ordonnée des niveaux de vie en deux parties égales : 50 % des ménages ont un niveau de vie inférieur, et 50 % un niveau de vie supérieur. Les déciles partagent cette distribution en dix parties égales :

10 % des niveaux de vie se situent en deçà du premier décile (D1), 10 % au-dessus du 9^e décile (D9). Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. En 2015, ce seuil correspond à 60 % du niveau de vie médian de la population française, et s'établit à 1010 euros mensuels. Le **taux de pauvreté** correspond à la part des personnes dont le revenu par UC est inférieur à ce seuil.

ont conduit à un fort recul de la pauvreté parmi les plus âgés, jusqu'au milieu des années 1990 surtout, alors qu'elle a augmenté aux autres âges. Si en 1973, la moitié des ménages pauvres avait une personne de référence de plus de 65 ans, c'est le cas de 16 % d'entre eux seulement en 2013.

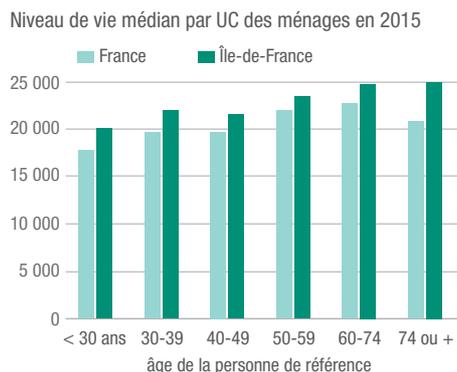
Par ailleurs, les travaux de France Stratégie montrent que les seniors sont aussi les premiers bénéficiaires de la valorisation des patrimoines depuis trente ans. Ils ont connu des circonstances favorisant la constitution d'un patrimoine, comme une insertion plus facile sur le marché du travail et une accession à la propriété antérieure à l'augmentation exponentielle du prix de l'immobilier. Ils ont bénéficié, en outre, des plus-values induites par cette envolée des prix, qui a été particulièrement forte en Île-de-France, puisque les prix des appartements anciens ont été multipliés par trois entre la fin des années 1990 et le début des années 2010. Le patrimoine financier, composé des livrets d'épargne, de l'épargne-retraite, des valeurs mobilières et des assurances vie, s'est lui aussi nettement accru au bénéfice des plus âgés. Selon une étude récente du Laboratoire sur les inégalités mondiales, l'accumulation du capital se fait à des âges de plus en plus avancés. En 2010, les plus aisés ont autour de 65 ans, une dizaine d'années plus tard qu'au milieu des années 1990.

En 2015, les seniors franciliens font ainsi partie des Français les plus aisés. Le niveau de vie médian par UC des ménages franciliens, dont la personne a plus de 60 ans, est supérieur de 21 % au niveau de vie médian de l'ensemble des ménages français. L'écart est de l'ordre de 10 % avec les ménages franciliens (graphique 1 ci-dessous). La vieillesse n'est plus synonyme de pauvreté. Le taux de pauvreté (encadré Définitions ci-contre), devenu décroissant avec l'âge, est deux fois plus faible en Île-de-France après 75 ans qu'en moyenne dans la région (7,6 % en 2015 contre 15,9 %) (graphique 2 ci-dessous). Les ménages sexagénaires français détiennent, en moyenne, un patrimoine net de 340 600 euros en 2015, soit près de trois fois celui des trentenaires, et 1,5 fois plus que celui des quadragénaires. L'immobilier reste la composante la plus importante du patrimoine et constitue 61 % du patrimoine brut des ménages français.

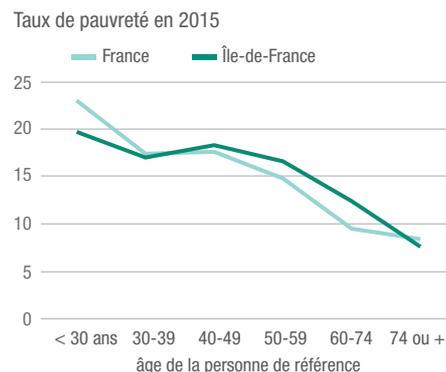
LES DEUX TIERS DES MÉNAGES RETRAITÉS SONT PROPRIÉTAIRES

Plus aisées, les personnes de plus de 65 ans sont aussi plus souvent propriétaires de leur logement qu'il y a quarante ans. L'ensemble des ménages franciliens a bénéficié des différentes politiques d'aide à l'accession mises en place dès 1977. Entre 1973 et 2013, la part des ménages

1. Les seniors franciliens sont parmi les Français les plus aisés



2. La pauvreté décroît avec l'âge



propriétaires a ainsi augmenté de 13 points, passant de 35 % à 48 % en Île-de-France. Cette hausse a été encore plus forte parmi les ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans ou plus : les deux tiers sont propriétaires en 2013 contre 42 % en 1973, soit une augmentation de 22 points.

En parallèle, la part des locataires seniors dans le parc privé a fortement baissé, passant de 41 % en 1973 à 11 % en 2013. Cette chute résulte essentiellement de la disparition progressive des logements sous le régime de la loi 1948 : près de trois ménages de plus de 65 ans sur dix y résidaient en 1973, pour seulement un sur cent en 2013. Pour les ménages modestes, le parc social est devenu un substitut à ces anciens logements à bas loyers, sociaux de fait. Le parc social n'a cependant pas compensé leur disparition : la part des ménages de 65 ans ou plus logés dans le parc social est passée de 8 % à 22 % en quarante ans.

Plus souvent propriétaires et sans charges de remboursement d'emprunts, les dépenses consacrées au logement des ménages seniors sont aussi comparativement plus faibles. En 2013, 11,1 % des revenus de ces ménages servent à payer le loyer, un remboursement d'emprunt, des dépenses d'énergie, et les taxes d'habitation et foncière, contre en moyenne 19,5 % des revenus de l'ensemble des ménages franciliens.

DES DISPARITÉS DE RESSOURCES ET DE PATRIMOINE ÉLEVÉES ENTRE LES SENIORS

La situation relativement plus favorable des seniors ne doit pas masquer les profondes inégalités qui traversent cette population. C'est entre 40 et 74 ans que les inégalités de niveau de vie sont les plus prononcées, quel que soit l'indicateur retenu. Entre 60 et 74 ans, les 20 % des ménages franciliens les plus aisés détiennent une masse de revenu 6,2 fois plus importante que celle détenue par les 20 % les plus pauvres. Par ailleurs, l'Insee a montré que les inégalités de revenus sont plus fortes au sein des classes d'âge, plutôt qu'entre les classes d'âge.

Selon l'Insee également, dans les années 2000, les inégalités de niveau de vie ont augmenté en France en raison, notamment, du dynamisme des revenus financiers et d'activité des plus aisés (les indépendants, les cadres et professions libérales). Cette hausse concerne aussi, dans une moindre mesure, les retraités. En Île-de-France, les données rétrospectives par âge portent seulement sur les revenus déclarés avant transferts (encadré Définitions p. 2). Elles attestent d'une hausse marquée des inégalités entre les ménages de 60-74 ans jusqu'en 2008, d'une diminution nette entre 2011 et 2013, et d'une stabilisation depuis. La hausse des inégalités de revenus a été plus modérée après 75 ans.

La distribution du patrimoine est beaucoup plus inégalitaire que celle des niveaux de vie.

En 2015, 10 % des ménages français détiennent 47 % du patrimoine brut français. Le montant du patrimoine plafonne entre 60 et 69 ans : 10 % de ces ménages ont un patrimoine net supérieur à 696 200 euros, quand 10 % disposent de moins de 6 100 euros, soit 114 fois moins. En comparaison, l'écart est de l'ordre de 1 à 3,5 pour les niveaux de vie. À l'échelle régionale, on ne dispose pas de données sur le patrimoine, mais, en raison de la forte surreprésentation des ménages aisés en Île-de-France, ces inégalités sont au moins aussi marquées.

PRÈS DE LA MOITIÉ DES MÉNAGES ÂGÉS PAUVRES LOGÉS DANS LE PARC SOCIAL

Depuis quarante ans, la hiérarchie des revenus entre statuts d'occupation du logement est restée inchangée : les propriétaires affichent toujours les niveaux les plus élevés et les occupants du parc social, les plus faibles. Ce constat vaut pour les seniors.

Les Franciliens de plus de 65 ans locataires du parc social ont un revenu moyen par UC deux fois plus faible que celui des propriétaires et, avec le temps, cet écart s'est creusé. La situation des ménages seniors propriétaires et locataires du parc privé s'est fortement améliorée et leurs revenus ont convergé vers ceux de l'ensemble des ménages de même statut. L'amélioration a été plus modérée pour les occupants du parc social.

Le parc HLM accueille beaucoup plus de ménages pauvres de 65 ans ou plus qu'il y a quarante ans : 47 % d'entre eux en 2013, contre à peine un sur dix en 1973. Près du tiers de ces ménages pauvres vit dans un logement dont il est propriétaire, proportion voisine de 1973, avec des fluctuations relativement marquées dans le temps. *A contrario*, les ménages seniors pauvres sont moins souvent locataires dans le secteur privé – un sur dix en 2013, contre près de la moitié il y a quarante ans –, en raison de la résorption des logements à loyer faible relevant de la loi 1948. La fonction sociale de ces logements est désormais dévolue au parc HLM.

Les taux de pauvreté (encadré Définitions p. 2) des ménages seniors ont baissé dans les différents segments du parc. Ils s'échelonnent de 7,5 % dans le parc en propriété, à 27,5 % dans le parc locatif privé, et 32,5 % dans le parc HLM.

Si le patrimoine immobilier ne protège pas de la pauvreté monétaire, les charges de logement des locataires renforcent leur précarité. Les locataires franciliens du parc privé de plus de 65 ans ont des charges de logement mensuelles, y compris les dépenses d'énergie et le paiement des taxes, deux fois plus élevées que celles des propriétaires : 975 euros en moyenne contre 480 euros. Elles constituent 33 % du revenu des locataires du parc privé, 28 % du revenu des locataires du parc social, pour seulement 11 % du revenu des propriétaires.

SOURCES

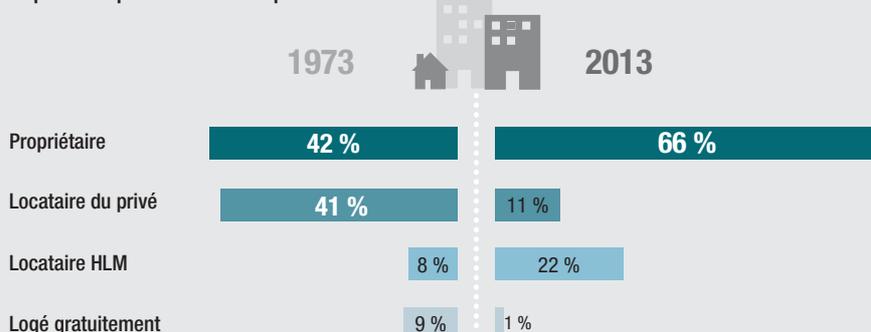
Les rétrospectives en matière de revenus des ménages franciliens, de taux de pauvreté des ménages et de modes d'occupation des logements recourent aux fichiers des neuf enquêtes nationales sur le logement (ENL) de l'Insee, qui s'étalent de 1973 à 2013. Les données récentes sur les ressources et la pauvreté des personnes s'appuient sur le fichier Filosofi 2015 de l'Insee. Les données sur le patrimoine des ménages sont issues de l'enquête patrimoine de 2014-2015 de l'Insee, qui ne porte que sur l'ensemble de la France.

Le logement des seniors

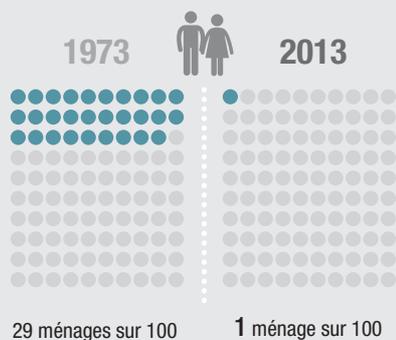
Franciliens de 65 ans ou plus

Forte montée de la propriété depuis quarante ans

Répartition par statut d'occupation



Les seniors ne résident plus en logement loi 1948



Des propriétaires nettement plus aisés

Revenu moyen mensuel du ménage en 2013



5 424 €

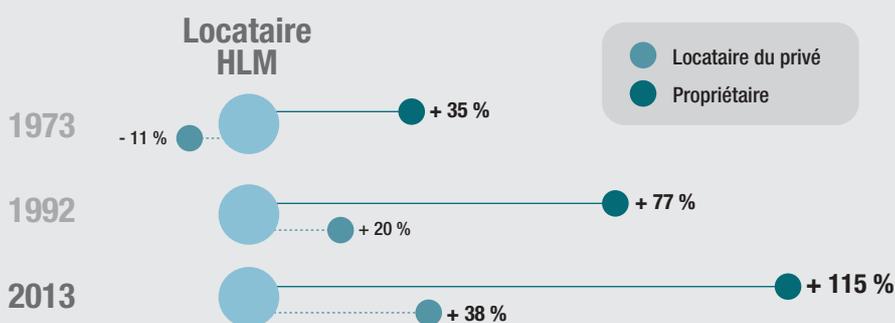


3 190 €



2 521 €

Un creusement des écarts de revenus dans le temps

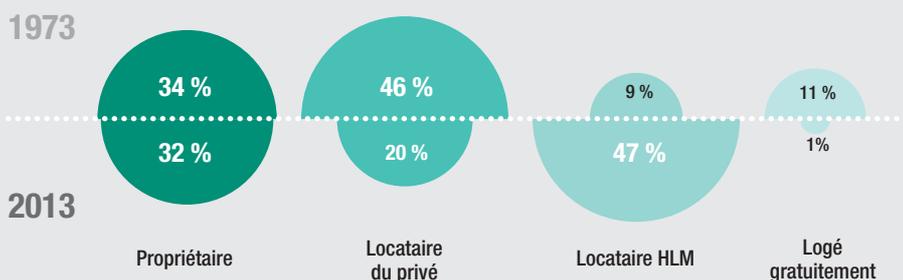


La pauvreté* des ménages seniors

*Encadré Définitions p.2

Un ménage pauvre sur deux vit dans le parc HLM en 2013

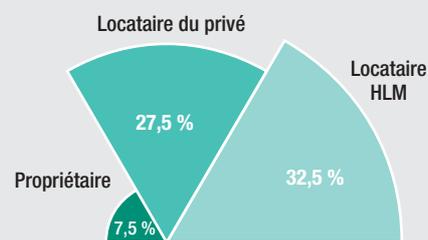
Statut d'occupation des ménages pauvres



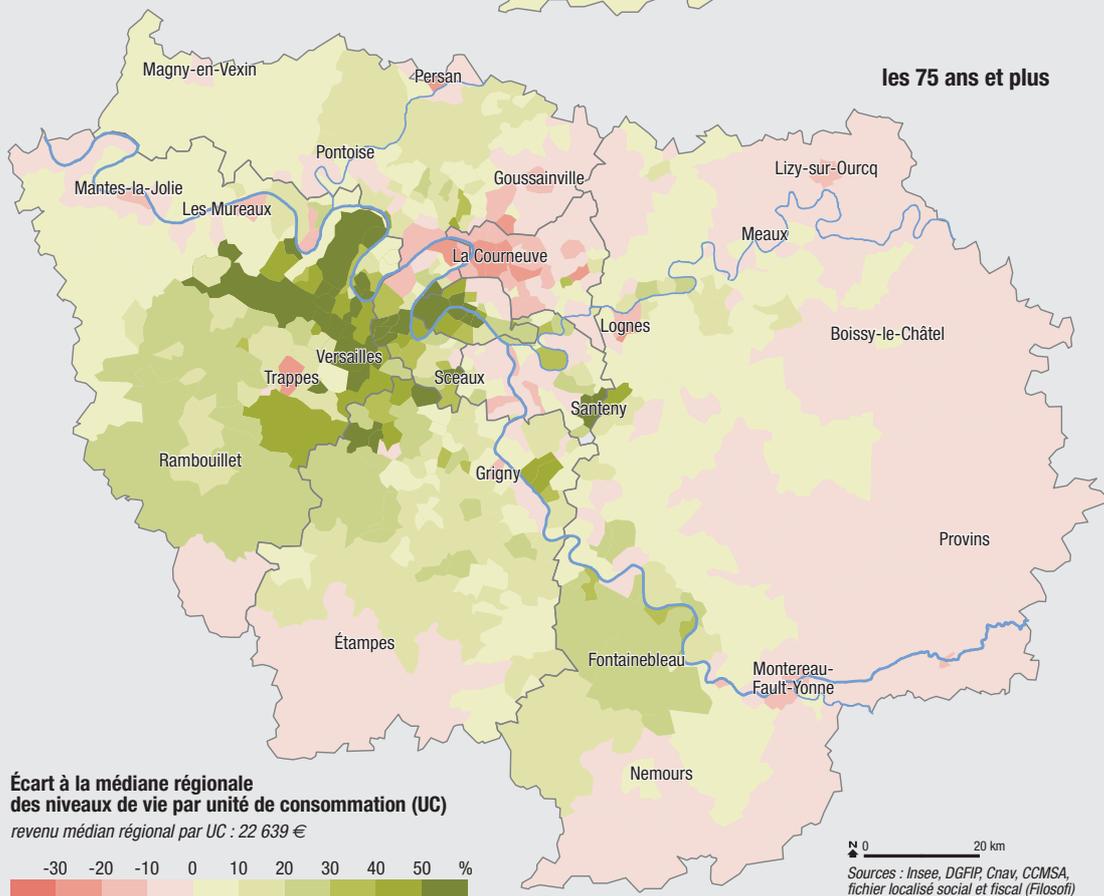
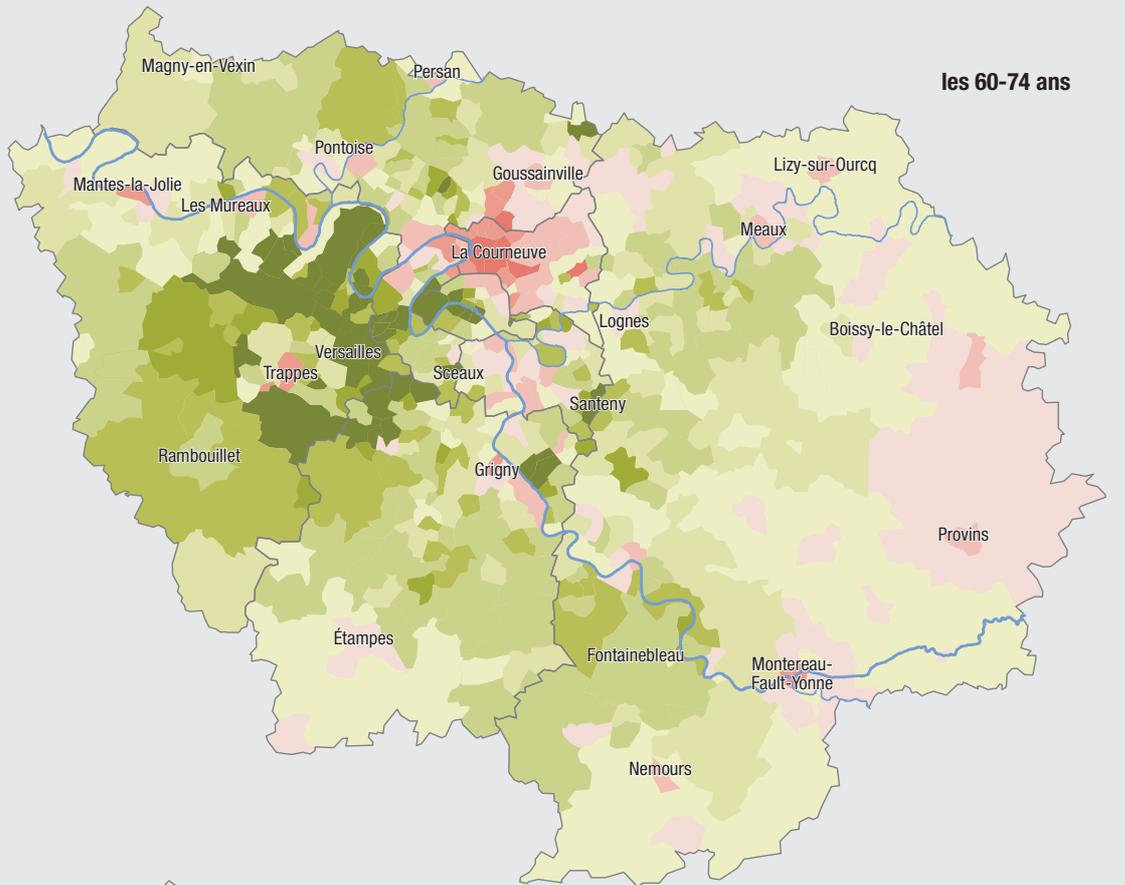
Sources : Insee, ENL 1973 et 2013

Un ménage locataire du parc social sur trois est pauvre

Taux de pauvreté des ménages en 2013



Les écarts de niveaux de vie des personnes âgées en Île-de-France en 2015



**Écart à la médiane régionale
des niveaux de vie par unité de consommation (UC)**

revenu médian régional par UC : 22 639 €



0 20 km

Sources : Insee, DGFiP, Cnav, CCMSA, fichier localisé social et fiscal (Filosofi)

LE TERRITOIRE EST UN MARQUEUR SOCIAL PLUS FORT CHEZ LES JEUNES RETRAITÉS

Dans les territoires, la structure du parc de logements (propriété occupante, locatif privé ou social), ainsi que le niveau des prix immobiliers et des loyers, façonnent le profil social de l'ensemble des résidents. Les disparités communales de niveaux de vie des seniors reflètent ainsi celles de tous les ménages. On retrouve notamment les forts contrastes au cœur de l'agglomération parisienne, entre la banlieue nord, plus pauvre, et l'Ouest parisien, qui s'ancre sur les arrondissements aisés de l'ouest de la capitale et s'étend jusque dans le périurbain yvelinois.

Les contrastes géographiques sont plus marqués au sein des ménages franciliens de 60 à 74 ans, qu'après 75 ans (cartes p. 4). C'est particulièrement net dans le périurbain, notamment aux franges ouest de la Seine-et-Marne, où les jeunes retraités âgés de 60-74 ans apparaissent beaucoup plus aisés que les autres ménages. Nombre de ces ménages ont accédé à la propriété en grande couronne au plus fort du mouvement de périurbanisation à la fin des années 1970 et 1980, transformant la composition sociale de ces territoires. En revanche, dans les territoires les plus modestes de l'agglomération parisienne, les ménages arrivant à la retraite tendent à être moins aisés que leurs aînés. L'explication tient pour partie à la paupérisation des habitants au fil des ans, qui a concerné surtout les actifs.

LA FIN D'UN ÂGE D'OR DES RETRAITÉS ?

Le remplacement de générations de retraités modestes par de plus aisés maintient, pour l'heure, le niveau de vie moyen des ménages de plus de 65 ans. Mais les signes précurseurs d'un tassement relatif de leurs ressources et d'une accentuation des inégalités se manifestent d'ores et déjà.

Certains ont trait aux modes de vie : l'instabilité des unions, croissante depuis la fin des années 1960, pourrait se traduire par une baisse de la vie en couple aux âges avancés dans les générations d'après-guerre, en dépit des progrès de l'espérance de vie, et donc amoindrir les ressources des ménages. Certains ont trait à l'économie : les progrès des niveaux de vie au fil des générations marquent le pas pour les générations nées dans les années 1950, davantage confrontées à des périodes économiques difficiles ; la diversité grandissante des parcours professionnels, assortis pour certains par des périodes de chômage, d'inactivité ou d'emplois précaires, devrait par ailleurs, accroître les inégalités au moment de la retraite. D'autres ont trait à la démographie et à l'équilibre du système des retraites, avec l'avancée en âge des générations du baby-boom. Selon les travaux du Conseil d'orientation des retraites (COR), le taux de remplacement des retraites se stabilise pour les cohortes nées en 1950-1954, mais baisse pour celles nées après 1955. Le pouvoir d'achat des pensions tend à baisser au cours de la retraite, en raison de l'accroissement de la fiscalité – hausse de la CSG au 1^{er} janvier 2018 notamment –, et de revalorisations de certaines pensions inférieures à l'inflation.

À l'inverse, une partie des seniors devrait continuer à tirer profit d'une situation patrimoniale très favorable. Selon France Stratégie, les héritages vont représenter une part croissante du revenu disponible des Français, et vont continuer à profiter davantage aux plus âgés, avec notamment l'allongement de l'espérance de vie qui devrait faire reculer l'âge moyen des enfants au décès de leurs parents. Mais l'inégale distribution des héritages et les disparités de taux d'épargne et de rendement favoriseront une hausse des inégalités de patrimoine.

Dans ce contexte, le logement social va jouer un rôle primordial dans l'accueil des populations âgées les plus modestes. Un peu plus d'un ménage retraité sur cinq des générations 1930-1949 vit dans le parc social, une proportion qui pourrait s'accroître modérément dans les générations suivantes, leur revenu leur permettant de moins en moins d'accéder à la propriété, compte tenu de la forte hausse des prix immobiliers. Ce parc pourrait aussi constituer une solution de repli pour des ménages pauvres propriétaires contraints à vendre leur logement. ■

Mariette Sagot, démographe,
département Société et Habitat (Martin Omhòvère, directeur)

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquelle

RÉDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Stéphanie Lesellier

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

sandrine.kocki@iau-idf.fr

IAU île-de-France

15, rue Falguière
75740 Paris Cedex 15
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144
ISSN ressource en ligne
2267-4071



www.iau-idf.fr



RESSOURCES

- Alvaredo Facundo, Lucas Chancel, Thomas Piketty, Emmanuel Saez, Gabriel Zucman (cord.), *Rapport sur les inégalités mondiales 2018*, World Inequality Lab, 2017.
- Conseil d'orientation des retraites (COR), *L'évolution de la pension nette au cours de la retraite. Une étude sur cas types*. Séance plénière du 6 décembre 2017 sur la fiscalité des retraités.
- D'Albis Hippolyte, Badji Ikpidi, « Les inégalités de niveau de vie entre les générations en France », *Économie et Statistique*, n° 491-492, Insee, 2017, pp. 77-99.
- Dherbécourt Clément, « Peut-on éviter une société d'héritiers ? » *La Note d'analyse*, n° 51, France Stratégie, janvier 2017.
- Guillouet Jean-Jacques, Pauquet Philippe et al., *Les conditions de logement en Île-de-France*, IAU îdF, Insee, Apur, DRIEA, Drihl, 2017.
- Insee, « Les revenus et le patrimoine des ménages », *Insee Références*, édition 2018.
- Muller Valérie, Lecerf Alain, *La Silver économie : une réponse aux enjeux du vieillissement du plus grand nombre dans une démarche solidaire ?*, rapport du Ceser, décembre 2017.
- Sagot Mariette, Gouin Mathieu, *Vieillesse et inégalités. Les disparités traversent les âges*, IAU îdF, février 2018.



Sur le site de l'IAU îdF

Rubriques Société et Habitat, et Disparités : analyses, débats, rencontres, études et publications, cartes interactives.



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

