

Le patrimoine immobilier des retraités

Christelle Minodier, Christelle Rieg, division Logement, Insee

Devenir propriétaire est une aspiration que sont parvenus à réaliser trois ménages retraités sur quatre. Ceux qui ne possèdent aucun bien immobilier sont les plus âgés des retraités et comptent parmi eux 70 % d'anciens ouvriers ou employés.

Près d'un ménage retraité sur cinq possède à la fois sa résidence principale et un autre logement. La moitié de ces autres logements sont mis en location et seulement un tiers sont des résidences secondaires.

La valeur de la résidence principale des retraités est inférieure à celle des ménages actifs de plus de 50 ans, les logements des retraités étant plus anciens et d'une surface moindre.

La part de l'immobilier dans le patrimoine total (comprenant les actifs financiers) est toujours plus faible chez les retraités que chez les actifs, et ce, quelle que soit la catégorie socioprofessionnelle.

Près de 76 % des ménages retraités (*définitions*) sont propriétaires d'au moins un logement, résidence principale ou autre (résidence secondaire, logement en location, logement vacant...). Parmi les actifs de plus de 50 ans (*définitions*), cette proportion n'est que de 72 % et de 59 % dans l'ensemble des ménages.

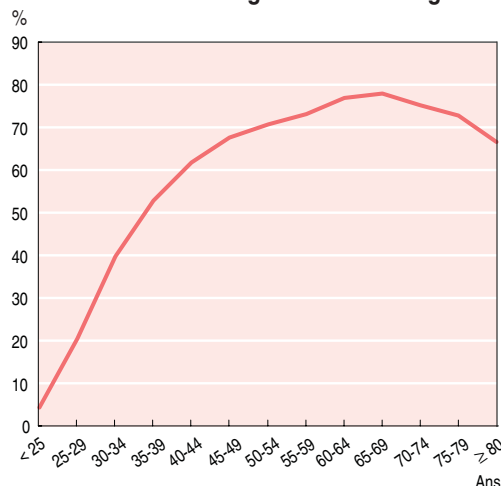
La proportion de propriétaires augmente avec l'âge de la personne de référence mais décline après 70 ans. Cette évolution résulte à la fois d'un effet d'âge et d'un effet de génération (*graphique 1*). À sa première installation, le ménage est jeune et le plus fréquemment locataire ; il cherche ensuite à devenir propriétaire et en fin de cycle de vie, il transmet son bien immobilier ou le vend. L'effet génération est, quant à lui, lié aux comportements collectifs de chacune des cohortes dictés notamment par le contexte économique et social.

Les trois quarts des ménages retraités possèdent un bien immobilier

Seuls 25 % des ménages retraités ne possèdent pas de logement. Par rapport aux retraités propriétaires, ils sont en moyenne plus âgés (+ 2 ans) et 70 % d'entre eux sont d'anciens ouvriers ou employés contre seulement 42 % chez les retraités propriétaires. En terme de revenu total (*définitions*), 43 % des non propriétaires appartiennent aux trois premiers déciles et seulement 13 % aux trois derniers. Ces proportions sont de 16 % et 52 % pour les propriétaires. Parmi les retraités non propriétaires, 45 % habitent un logement social.

73 % des ménages retraités sont propriétaires de leur résidence principale contre seulement 56 % de l'ensemble des ménages (*tableau 1*). Près de deux ménages retraités sur dix possèdent à la fois leur résidence principale et un autre logement. Cette part est identique à celle observée pour les actifs de plus de 50 ans : posséder une résidence principale et un autre logement est donc davantage lié à l'âge des ménages qu'au fait d'être retraité. Enfin, alors que près de 5 % des actifs de plus de 50 ans ne sont pas propriétaires de leur résidence principale mais d'au moins un autre logement, cette proportion est deux fois moindre parmi les retraités, lesquels privilégient leur résidence principale. Le fait d'être propriétaire est

① Proportion de ménages propriétaires d'au moins un logement selon l'âge



Source : Enquête logement 2002, Insee

1 Proportion de ménages propriétaires selon les types de ménages et de logements possédés

	Retraités	Actifs de plus de 50 ans	Ensemble des ménages
Résidence principale seule	55	48	44
Résidence principale et un autre logement	19	19	12
Un autre logement seulement	3	5	3
Ménages propriétaires d'au moins un logement	76	72	59
Ménages ne possédant aucun bien immobilier	24	28	41
Ensemble	100	100	100

Source : Enquête logement 2002, Insee

fortement corrélé au revenu total et à l'ancienne catégorie socioprofessionnelle. Par exemple, les propriétaires de leur seule résidence principale appartiennent pour 33 % d'entre eux aux trois premiers déciles alors que ce n'est le cas que de 15 % de ceux qui possèdent à la fois leur résidence principale et un autre logement (*graphique 2*).

Les retraités ruraux sont aussi plus fréquemment propriétaires de leur seule résidence principale que les retraités urbains. En revanche, ces différences de localisation disparaissent pour les ménages qui ont à la fois une résidence principale et un autre logement.

Davantage de logements loués que de résidences secondaires

21 % des ménages retraités possèdent un logement qui n'est pas leur résidence principale. C'est le cas de 24 % des ménages actifs de plus de 50 ans et de 15 % de l'ensemble des ménages (*tableau 1*). Les ménages propriétaires de leur résidence principale possèdent plus fréquemment un autre logement que les autres ménages : 21 % contre 8 %. Cette différence se

retrouve à la fois chez les ménages retraités et chez les autres ménages.

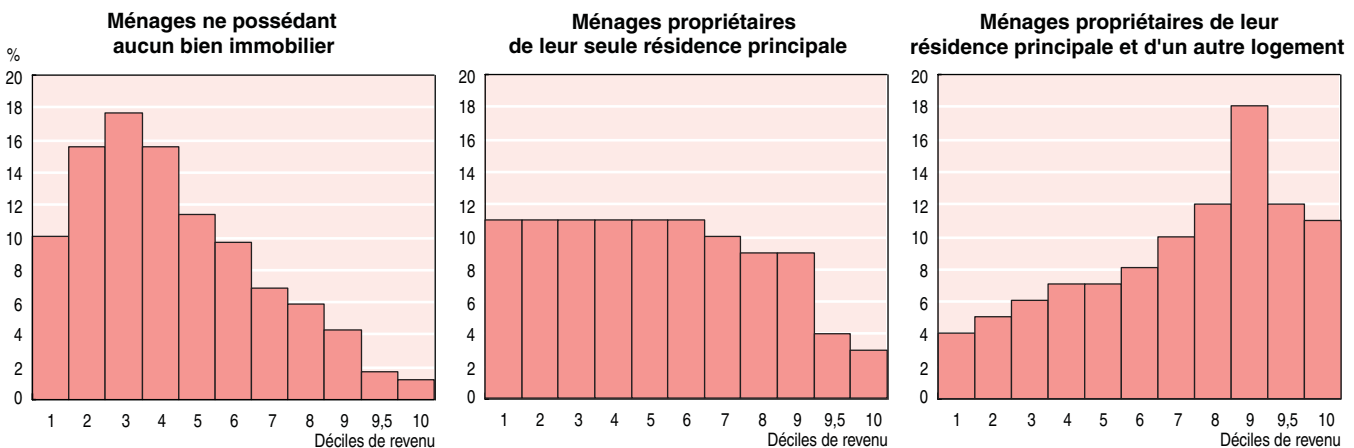
En moyenne, les ménages retraités propriétaires d'un autre logement possèdent 1,6 autre logement (*tableau 2*). Plus de la moitié de ces autres logements sont mis en location et près d'un tiers sont des résidences secondaires. Si l'on se restreint aux ménages qui ne possèdent qu'un seul logement (non compris la résidence principale éventuelle), la part des résidences secondaires atteint 45 % alors que celle des logements loués est seulement de 31 %. À partir de deux, les locations prennent le pas sur les résidences secondaires. La place de la résidence secondaire dans le patrimoine immobilier des retraités est la même, qu'ils soient ou non propriétaires de leur résidence principale (30 % pour les propriétaires, 36 % pour les non propriétaires). En ce qui concerne les logements vacants, les raisons invoquées sont essentiellement des problèmes de travaux mais il s'agit plutôt de la difficulté à rassembler un budget pour les effectuer dans le cas des retraités, alors que les ménages actifs de plus de 50 ans sont davantage confrontés à un problème de manque de temps.

Une résidence principale de moindre valeur pour les ménages retraités

Parmi les ménages propriétaires de leur résidence principale, quatre sur dix sont retraités. Ils détiennent par ailleurs 38 % de la valeur du parc des résidences principales. La part de ce patrimoine détenu par les ménages retraités est un peu plus faible que leur part dans l'ensemble des propriétaires car ils possèdent des logements de moindre valeur moyenne : 127 200 € en moyenne pour un ménage retraité et 136 600 € pour l'ensemble des ménages. À l'inverse, les ménages actifs de plus de 50 ans détiennent un patrimoine de valeur moyenne plus élevée ; le montant moyen d'une résidence principale pour ces ménages est en effet de 152 000 € (*tableau 3*). Cet écart provient pour partie des différences de revenus et de localisation (*encadré*). Néanmoins, même à caractéristiques socio-démographiques du ménage et à localisation identiques, la valeur moyenne de la résidence principale des retraités demeure inférieure à celle des actifs de plus de 50 ans. L'écart de valeur est donc aussi lié aux logements eux-mêmes, en particulier à leur ancienneté mais aussi à leur surface : la surface moyenne des résidences principales des retraités propriétaires est de 102 m² alors qu'elle est de 114 m² pour les plus de 50 ans (et de 105 m² pour l'ensemble des propriétaires).

Au sein des retraités propriétaires, la valeur des résidences principales dépend fortement des caractéristiques socio-démographiques et du type de commune. Par exemple, la valeur moyenne de la résidence principale d'un

2 Répartition des ménages retraités par déciles de revenu



Source : Enquête logement 2002, Insee

ancien cadre s'élève à 183 000 € alors que celle d'un ancien agriculteur est près de deux fois moindre. La valeur moyenne croît également régulièrement avec le décile de revenu total.

Un patrimoine majoritairement tourné vers la pierre

Tous biens confondus, immobiliers et financiers mais hors patrimoine professionnel, le patrimoine immobilier représente 66 % du patrimoine des ménages retraités alors que cette part est d'environ 72 % pour l'ensemble des ménages et pour les ménages actifs de plus de 50 ans (tableau 4).

Chez les retraités, la part du patrimoine immobilier diffère selon le revenu et l'ancienne catégorie socioprofessionnelle. Le patrimoine immobilier représente ainsi 77 % du patrimoine global des anciens ouvriers mais seulement 58 % de celui des anciens cadres. Quelle que soit la catégorie socioprofessionnelle considérée, la part d'immobilier dans le patrimoine des retraités est toujours inférieure à ce qu'elle est pour les actifs de plus de 50 ans et pour l'ensemble des ménages.

Parmi les propriétaires d'au moins un bien, le patrimoine immobilier moyen des ménages retraités est inférieur à celui des actifs de plus de 50 ans. Ce résultat reflète notamment le différentiel de valeur de la résidence principale des ménages propriétaires. Sur l'ensemble des actifs détenus, le patrimoine global moyen de l'ensemble des retraités demeure également inférieur à celui des actifs de plus de 50 ans. Le passage à la retraite semble s'accompagner à la fois d'une baisse du patrimoine immobilier liée à une réorganisation des actifs détenus et du patrimoine global (désépargne). Au total, le besoin de liquidités serait le plus important et entraînerait une baisse du patrimoine immobilier dans le patrimoine global. En revanche, pour les indépendants, si le patrimoine professionnel est pris en compte, la part du patrimoine immobilier des retraités est supérieure à celle des actifs de plus de 50 ans. On peut y voir l'effet d'une forte désépargne au profit notamment des enfants. Toutefois, des effets de structure sont à prendre en compte dans la mesure où les ménages observés avant et après la liquidation de leur retraite ne sont pas les mêmes.

2 Composition du parc de logements hors résidence principale selon le nombre de logements possédés

%

	Ménages concernés (milliers)	Mis en location	Résidences secondaires	Logements vacants	Autres ¹	Ensemble
1 logement	1 145	31	45	13	11	100
2 logements	275	54	31	5	9	100
3 logements et plus	213	79	12	5	5	100
Ensemble	1 632	53	31	8	9	100

Champ : ménages retraités propriétaires d'au moins un logement autre que leur résidence principale

1. Logements prêtés et logements utilisés régulièrement.

Source : Enquête logement 2002, Insee

3 Valeur moyenne des résidences principales des ménages propriétaires

Euro

	Ménages retraités	Actifs de 50 ans et plus	Écart ¹ en %
Catégorie socioprofessionnelle			
Agriculteur	96 858	113 813	18
Ouvrier	102 902	118 201	15
Employé	114 302	123 644	8
Profession intermédiaire	135 962	149 449	10
Artisan, commerçant	136 702	155 735	14
Cadre	183 018	204 737	12
Commune de résidence			
Rural à dominante rurale	90 921	102 747	13
Rural péri-urbain	110 056	134 362	22
Unité urbaine de moins de 20 000 habitants	121 360	140 890	16
Unité urbaine de moins de 200 000 habitants	120 161	137 050	14
Unité urbaine de moins de 2 000 000 hab. - commune périph.	141 654	164 043	16
Unité urbaine de moins de 2 000 000 hab. - commune centre	126 405	135 720	7
Agglomération de Paris	192 735	224 785	17
Paris	266 732	264 432	-1
Ensemble	127 232	152 038	19

Champ : ménages propriétaires de leur résidence principale

1. Il s'agit de la différence entre la valeur moyenne de la résidence principale des actifs de 50 ans et plus et celle des retraités rapportée à la valeur moyenne de la résidence principale des retraités.

Source : Enquête logement 2002 et calculs Insee

4 Part du patrimoine immobilier dans l'ensemble du patrimoine

%

	Ménages retraités	Actifs de plus de 50 ans	Ensemble des ménages
Agriculteur	63,4	66,6	65,9
Ouvrier	76,9	78,6	81,7
Employé	68,4	78,6	74,9
Profession intermédiaire	65,4	75,4	73,2
Artisan commerçant	65,4	68,0	69,1
Cadre	57,6	70,3	68,7
Ensemble	65,8	72,3	72,8

Champ : ménages possédant un bien immobilier (hors patrimoine professionnel)

Source : Enquête patrimoine 1998, Insee

Sources

L'enquête Logement permet de décrire simultanément les caractéristiques physiques des logements, les caractéristiques socio-démographiques ou économiques des ménages, les modalités juridiques d'occupation de la résidence principale. Elle recense également les autres logements possédés et/ou utilisés. La dernière enquête réalisée en 2002 porte sur un échantillon de 47 000 logements et de 32 000 répondants.

À l'enquête Logement, on connaît le prix des logements pour les ménages qui en ont fait l'acquisition au cours des quatre années précédant l'enquête. Cette information peut être mise à profit pour estimer sur ce champ une équation de prix des logements en fonction de leurs caractéristiques et de leur localisation. Une fois estimée, une telle équation permet d'imputer une valeur aux autres logements.

L'enquête Patrimoine recense les composantes du patrimoine des ménages (actifs financiers, immobiliers et professionnels ; passifs privés et professionnels) et décrit et évalue les éléments de patrimoine qui ont été recensés. L'enquête de 1998 porte sur un échantillon de 15 000 logements et 10 000 répondants.

Définitions

Ménages retraités : ménages dont la personne de référence et/ou le conjoint est retraité. L'âge, la catégorie socioprofessionnelle et la nationalité retenus pour qualifier le ménage sont ceux de la personne à la retraite (ou de la personne de référence si les deux sont à la retraite). La définition est la même quelle que soit l'enquête utilisée.

Ménages actifs de plus de 50 ans : ménages dont la personne de référence et/ou le conjoint a 50 ans ou plus et est active et dont ni la personne de référence, ni le conjoint ne sont retraités.

Valeur de la résidence principale dans l'enquête Logement : valeur estimée économétriquement au vu des caractéristiques du logement et de sa situation géographique (*sources*).

Revenu : revenu total du ménage par unité de consommation.

Le revenu total comprend ici les revenus d'activité professionnelle, les retraites, les

indemnités de chômage, les prestations familiales, les minima sociaux, les revenus de placements financiers et les aides au logement. Il est calculé avant impôts.

Par convention, le nombre d'unité de consommation est évalué comme suit :

- 1,0 pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ou plus) ;
- 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

Patrimoine immobilier brut : patrimoine détenu sans déduction du capital restant dû pour les ménages ayant des charges de remboursement.

Bibliographie

« La proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans », *Insee première* n° 880, janvier 2003.

« De plus en plus de maisons individuelles », *Insee première* n° 885, février 2003.

« Propriété occupante et composition du portefeuille au cours du cycle de vie », Épargne et Retraite, C. Lagarenne et D. Le Blanc, *Revue d'économie politique*, pages 33-57, 2001.

« Confort de l'habitat et cycle de vie », *Insee première* n° 727, juillet 2000.

Les retraités dans l'enquête Logement

Au 1^{er} janvier 2002, on dénombre à l'enquête Logement 7,7 millions de ménages retraités, c'est-à-dire de ménages dont la personne de référence et/ou son conjoint est retraité, soit près d'un ménage sur trois. Dans 39 % des cas, il s'agit de ménages d'une seule personne et dans 52 % des cas de ménages de deux personnes.

Passé un certain âge, les retraités ne peuvent pas toujours garder un logement indépendant. Ces personnes se retrouvent donc en maisons de retraite ou autres institutions ou sont hébergées par un proche et sortent du champ de l'étude composé des logements ordinaires. Le patrimoine étant mesuré à l'enquête Logement pour chaque ménage sans être ventilé entre les individus qui le compose, il apparaissait préférable de ne retenir que les retraités qui étaient personne de référence ou conjoint.

Parmi les ménages retraités il y a deux fois plus d'agriculteurs (anciens agriculteurs) et d'artisans commerçants qu'au sein des autres ménages comportant au moins un actif. À l'inverse, les cadres et les professions intermédiaires sont légèrement sous-représentés au sein des retraités. Ces spécificités sont liées à l'expansion, au sein de la population active, au cours des cinquante dernières années, du nombre de cadres, de professions intermédiaires et d'employés au détriment des agriculteurs et des ouvriers.

La répartition par décile de revenu (*définitions*) des ménages retraités reste quant à elle relativement proche de celle observée sur l'ensemble des ménages. En revanche, comparés aux retraités, les ménages actifs de

plus de 50 ans sont surreprésentés dans le haut de la distribution des revenus. Les travailleurs en fin de carrière sont mieux rémunérés que la moyenne, et les cadres sont nombreux au sein des actifs de plus de 50 ans (près de 22 % de cadres parmi ces ménages). Tel n'est pas le cas pour les retraités, car les anciens cadres y sont relativement peu nombreux (14 % de cadres parmi ces ménages) et parce que le passage à la retraite se traduit en général par une baisse des revenus.

Les retraités sont plus fréquemment localisés dans les petites agglomérations et surtout dans les communes rurales de l'espace à dominante rurale. Par ailleurs, plus de trois ménages retraités sur quatre occupent le même logement depuis plus de douze ans : ils sont moins mobiles que les ménages actifs de plus de 50 ans. Néanmoins, ce constat masque des disparités régionales, les retraités étant sous-représentés en Île-de-France comparativement aux actifs.

Mais c'est surtout en termes de statut d'occupation de leur résidence principale que les retraités se distinguent des autres ménages. La part des propriétaires sans charge de remboursement au sein des retraités est en effet près de deux fois celle observée dans l'ensemble de la population. À l'inverse, seul un ménage retraité sur vingt est accédant à la propriété contre un sur cinq pour l'ensemble des ménages. 22 % des ménages retraités sont locataires alors que c'est le cas de 38 % des ménages. La répartition par secteur de location diffère selon les ménages, les retraités étant un peu plus présents dans le secteur social.

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : www.insee.fr (rubrique Publications)

Vous pouvez vous abonner gratuitement aux avis de parution dans <http://www.insee.fr/fr/ppp/abonnement/abonnement.asp#formulaire>

BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

A RETOURNER A : INSEE Info Service, Service Abonnement B.P. 409, 75560 Paris CEDEX 12
Tél. : 01 53 17 88 45 Fax : 01 53 17 89 77

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2004

Abonnement annuel = 70 € (France) 87 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____ Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Euros par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ €.

Date : _____ Signature _____

Direction Générale :

18, Bd Adolphe-Pinard
75675 Paris cedex 14

Directeur de la publication :

Jean-Michel Charpin

Rédacteur en chef :

Daniel Temam

Rédacteurs : R. Baktavatsalou,

C. Benveniste, C. Dulon,

A.-C. Morin

Maquette : PT

Code Sage IP04984

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 2004



INSEE
INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉTUDES
ÉCONOMIQUES