

# VIEILLISSEMENT ET INÉGALITÉS

LES DISPARITÉS TRAVERSENT LES ÂGES



FÉVRIER 2018  
2.17.015



[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

**IAU**

INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

\* Ile de France

# VIEILLISSEMENT ET INEGALITÉS

## LES DISPARITÉS TRAVERSENT LES ÂGES

Février 2018

**IAU île-de-France**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 15  
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : Fouad Awada  
Département Habitat et Société : Martin Omhovère, directeur de département  
Étude réalisée par Mariette Sagot et Mathieu Guoin  
N° d'ordonnancement : 2.17.015

*Crédit photo de couverture : wavebreakmedia/ Shutterstock.com*

*En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / IAU îdF / année*

## Préambule

L'IAU a engagé plusieurs pistes de réflexion sur l'impact du vieillissement en Ile-de-France. Des analyses sont disponibles sur les nouvelles formes d'habitat des personnes âgées et sur les conséquences du vieillissement sur le recours à l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) par département à l'horizon 2040, étude menée en collaboration avec l'ORS. L'IAU a aussi été auditionné par le CESER sur les perspectives démographiques et sur l'évolution des ressources des personnes âgées, dans le cadre d'un rapport sur la Silver économie publié fin 2017 [Ceser, 2017].

Ce rapport restitue, en les complétant, les éléments présentés au Ceser sur l'évolution depuis quarante ans des niveaux de vie et des modes d'occupation des logements des Franciliens de plus de 65 ans. Il aborde la question des inégalités et s'attache aussi à dégager des éléments prospectifs, en travaillant par génération, et en s'appuyant sur des travaux publiés récemment tant par l'Insee, France Stratégie, le Comité d'Orientation des Retraites ou encore le Laboratoire mondial sur les inégalités.



## Sommaire

<b>I - Forte amélioration de la situation des retraités depuis 40 ans.....</b>	<b>5</b>
I.1 Hausse marquée des revenus des plus âgés depuis les années 1970.....	5
I.2 Et fort recul de la pauvreté .....	6
I.3 Hausse des retraités ayant exercé une profession intermédiaire ou de cadre .....	7
I.4 Forte montée de la propriété.....	8
I.5 Les premiers bénéficiaires de la valorisation du patrimoine depuis 30 ans .....	9
<b>II - Une situation financière et patrimoniale favorable aux séniors,     mais traversée par des inégalités .....</b>	<b>11</b>
II.1 Des inégalités de niveaux de vie entre les âges .....	11
II.2 Des inégalités de niveaux de vie et de patrimoine très marquées entre les séniors.....	12
II.3 Des écarts de revenu du simple au double entre locataires du social et propriétaires.....	14
II.4 Les ménages âgés pauvres de plus en plus dans le parc social.....	14
II.5 Les séniors surreprésentés parmi les ménages à revenus modestes à moyens dans chaque segment d'occupation.....	15
II.6 Un effet territoire marqué surtout chez les propriétaires .....	17
II.7 Des disparités de revenu entre communes plus marquées pour les 60-74 ans .....	23
<b>III – Boom des personnes âgées de plus de 85 ans à partir de 2030 .....</b>	<b>25</b>
III.1 Les baby-boomers arrivent progressivement aux âges de la retraite.....	25
III.2 Boom des Franciliens de plus de 75 ans après 2020, et des 85 ans et plus après 2030 .....	25
<b>IV - Éléments prospectifs sur l'évolution des niveaux de vie et les modes d'occupation .....</b>	<b>27</b>
IV.1 Éléments prospectifs sur les niveaux de vie des retraités .....	27
IV.1.1 La vie en couple plus tardive soutient le revenu des ménages âgés, mais jusqu'à quand ?.....	27
IV.1.2 Les progrès du niveau de vie au fil des générations marquent une pause avec les générations nées dans les années 1950 .....	28
IV.1.3 Vers une diminution relative probable des pensions de retraite et des revenus des seniors .....	29
IV.1.4 Les héritages vont continuer à profiter davantage aux plus âgés .....	31
IV.1.5 Vers une hausse des inégalités entre les âges et entre les séniors ?.....	32
IV.2 Éléments prospectifs sur les statuts d'occupation .....	34
IV.2.1 La propriété pourrait se tasser légèrement aux âges élevés .....	34
IV.2.2 Stabilisation à un niveau faible des occupants du parc locatif privé .....	35
IV.2.3 Davantage de personnes âgées dans le parc social .....	35
<b>Conclusion .....</b>	<b>36</b>
<b>Ressources .....</b>	<b>38</b>

## Introduction

La vieillesse n'est plus synonyme de pauvreté, comme elle avait pu l'être dans l'immédiat après-guerre. Avec la montée du salariat, l'augmentation de l'activité des femmes et la maturation des systèmes de retraite, les ressources des ménages retraités n'ont plus rien à envier à celles des actifs. Mais n'a-t-on pas atteint un âge d'or des retraités ? Tous les retraités ne connaissent pas, non plus, le même sort, et les inégalités n'épargnent pas les populations âgées.

Compte tenu du vieillissement annoncé de la population francilienne, ce rapport se propose d'apporter des éclairages sur plusieurs points. Il rappelle, dans un premier temps, la forte

amélioration, depuis 40 ans, de la situation des ménages dont la personne a plus de 65 ans, perceptible dans la hausse des niveaux de vie, le recul de la pauvreté, la diffusion de la propriété et la valorisation de leur patrimoine. Le deuxième point traite des inégalités entre les groupes d'âges et des inégalités au sein des ménages les plus âgés, qui prennent corps à la fois dans les types de logement occupés et les territoires de résidence. Les deux derniers chapitres abordent des aspects prospectifs. Le premier dresse un état des lieux du vieillissement de la population en Ile-de-France, et des évolutions attendues d'ici 2040. Le dernier apporte quelques éclairages prospectifs sur la situation à venir des retraités.

# I - Forte amélioration de la situation des retraités depuis 40 ans

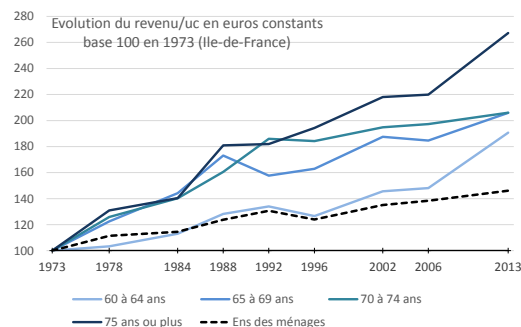
Qu'on l'appréhende par le biais d'indicateurs monétaires (niveau de vie, taux de pauvreté, patrimoine) ou selon le statut d'occupation, la situation des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans s'est fortement améliorée depuis 40 ans.

## I.1 Hausse marquée des revenus des plus âgés depuis les années 1970

Selon les données de l'enquête logement, entre 1973 et 2013, le revenu moyen par unité de consommation (UC) des ménages franciliens a été multiplié par 1,4 en euros constants, à l'issue d'une hausse assez régulière (Voir encadré 1 Définitions). Cette augmentation a été particulièrement marquée chez les ménages retraités, et d'autant plus avec l'avancée en âge (fig 1). Ainsi, si le revenu moyen par UC des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans a été multiplié par 2,3 en 40 ans, il a doublé entre 65 et 69 ans et a été multiplié par près de 2,7 au-delà de 75 ans. Dans le même temps, le revenu moyen par UC des ménages les plus jeunes – moins de 30 ans – a stagné, et l'évolution a été en-deçà du rythme francilien moyen pour les autres ménages.

Cette amélioration des revenus des plus âgés depuis 40 ans renvoie à la maturation du système de retraite par répartition et à la montée des doubles retraites liée à la progression régulière de l'activité féminine depuis les années cinquante. L'augmentation soutenue du revenu des ménages âgés de 60 à 64 ans sur la période récente est due au recul

Fig 1. Evolution du revenu moyen des ménages franciliens selon l'âge de la personne de référence (euros constants) base 100 en 1973.

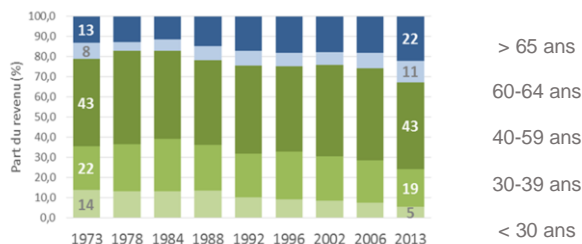


Source : Insee, ENL 1973-2013.

de l'âge de départ à la retraite à 62 ans, le passage à la retraite s'accompagnant toujours d'une baisse des revenus.

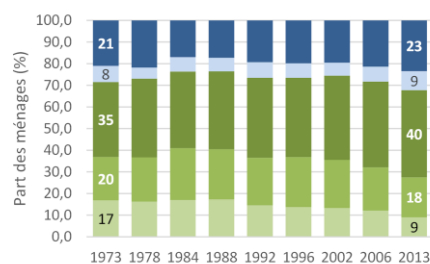
La part des revenus des ménages détenue par les plus âgées s'est accrue en conséquence (fig 2). Les ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans disposaient de 13 % de la masse des revenus des ménages franciliens au début des années 70, 22 % en 2013, selon les données de l'enquête logement. Cette progression va au-delà du seul effet démographique, la part de ces ménages dans l'ensemble des ménages s'étant accrue de seulement 2 points (fig 3).

Fig 2. Evolution de la répartition de la masse des revenus entre les ménages franciliens selon l'âge de la personne de référence



Source : Insee, ENL 1973-2013

Fig 3. Evolution de la répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence



Source : Insee, ENL 1973-2013

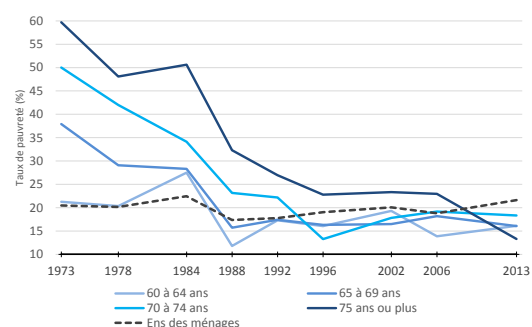
## I.2 Et fort recul de la pauvreté

En 2013, un ménage francilien sur cinq vit en dessous du seuil de pauvreté des ménages franciliens, qui se situe à 1 294 € par mois par unité de consommation (*voir encadré 1 Définitions*). Entre 1973 et 2013, ce taux de pauvreté a oscillé faiblement autour de 20 %. Cette relative stabilité masque de grandes disparités par âge. La pauvreté a très fortement reculé chez les ménages dont la personne de référence a 65 ans ou plus, passant de près de 50 % en 1973 à 17 % en 2013, et ce recul a été d'autant plus prononcé, que la personne est plus âgée (Fig 4). La baisse s'échelonne de 5 points pour les ménages de 60-64 ans, à 20 points pour les ménages de 65-69 ans et 32 points pour les 70-74 ans. Chez les 75 ans ou plus, cette baisse est spectaculaire avec une division par près de 5 du taux de pauvreté pour atteindre 13 %. En 2013, le taux de pauvreté de tous ces ménages se situe en-deçà de la moyenne régionale.

A tous les autres âges, la pauvreté a augmenté depuis 40 ans. Ainsi, si en 1973, plus d'un ménage pauvre sur deux avait une personne de référence de 65 ans ou plus, en 2013, ils ne représentent plus qu'un ménage pauvre sur six environ (Fig 5).

L'essentiel du recul de la pauvreté chez les plus âgés a eu lieu jusqu'au milieu des années 90, depuis les taux sont plus stables, ce que confirme l'évolution du taux de bénéficiaires du minimum vieillesse après 65 ans depuis 1996. En 2015, 79 000 Franciliens touchent le minimum vieillesse, qui se situe actuellement à 803 € pour une personne seule (*voir encadré 1 Définitions*) devenu, depuis 2007, l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA). Ils représentent 4,7 % des Franciliens de 65 ans ou plus, une proportion plus élevée qu'en France métropolitaine (4,0 %), et qui contrairement à la France, est stable depuis le milieu des années 90 (Fig 6). En France, en raison d'un recul des agriculteurs âgés et d'une amélioration de leur retraite, ce taux a été divisé par plus de deux depuis 1996, où il atteignait 9,4 %, et continue

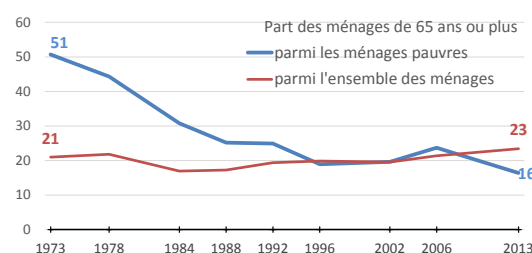
**Fig 4. Le taux de pauvreté des ménages franciliens recule d'autant plus que la personne de référence est âgée (entre 1973 et 2013).**



Source : Insee, ENL 1973-2013

**Fig 5. Les ménages pauvres sont de moins en moins des personnes âgées**

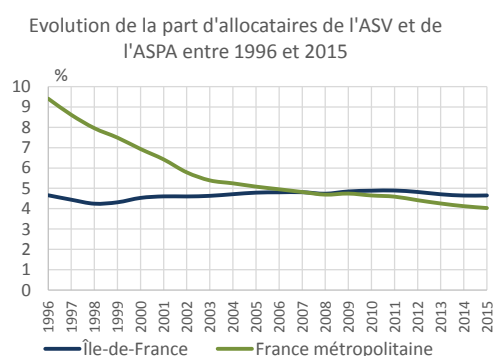
Evolution de la part des ménages de 65 ans ou plus parmi les ménages pauvres et parmi l'ensemble des ménages entre 1973 et 2013.



Source : Insee, ENL 1973-2013

**Fig 6. Bénéficiaires du minimum vieillesse**

Evolution du taux parmi les 65 ans et plus (%)



Source : Drees



à baisser. En Ile-de-France, la part des anciens ouvriers et employés reste élevée parmi les plus de 65 ans (un sur deux), et le vieillissement des actifs ayant connu des périodes de chômage plus importantes ou cumulé les emplois précaires pourrait peser sur le niveau de leur retraite et constituer un frein à la baisse du taux de bénéficiaires du minimum vieillesse.

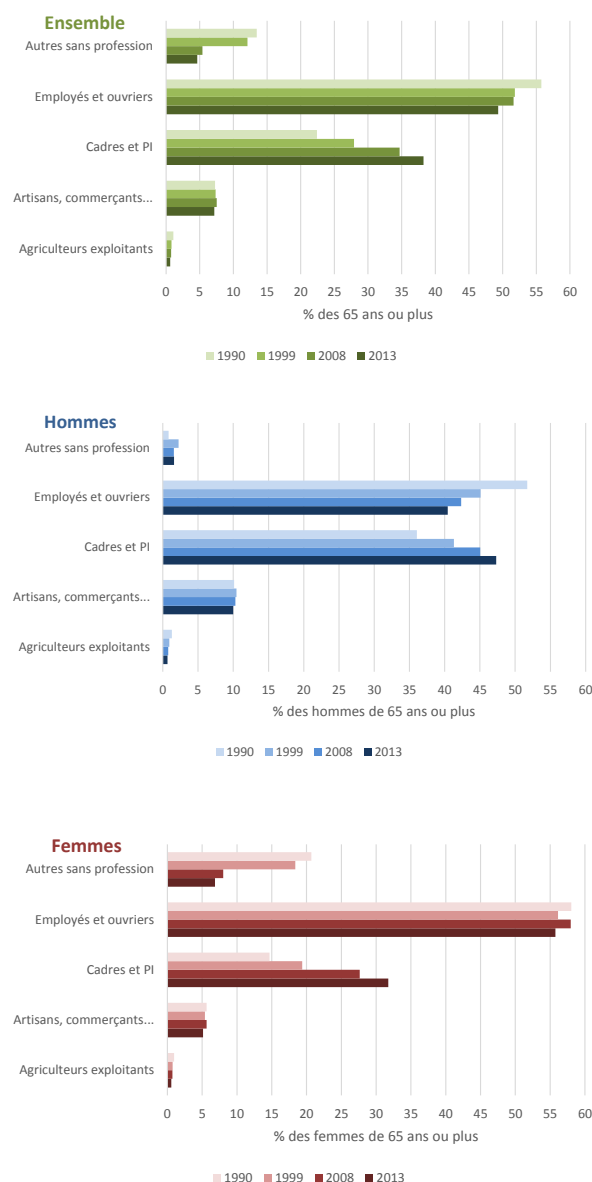
### I.3 Hausse des retraités ayant exercé une profession intermédiaire ou de cadre

Ces évolutions traduisent aussi la transformation progressive des qualifications et du profil social des Franciliens depuis l'après-guerre. La qualification des actifs s'est fortement accrue en Ile-de-France, avec le très fort recul de l'industrie, l'automatisation et l'informatisation de l'économie, et le développement des activités de conception, de recherche-développement et d'organisation. Le profil des retraités atteste progressivement de ce glissement de statut avec le vieillissement de la population. 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 16 points, passant de 22 % en 1990 à 38 % en 2013 (fig 7). A contrario, la part des personnes relevant des catégories « ouvriers » ou « employés » a baissé, tout comme celle des personnes sans profession, compte tenu du développement de l'activité des femmes.

En 2013, les retraités ouvriers et employés restent les plus nombreux. Ils représentent encore près d'un Francilien de plus de 65 ans sur deux, mais cette proportion est orientée à la baisse. Elle diminue fortement chez les hommes mais reste relativement stable chez les femmes, la montée des emplois de service, fortement féminisés, ayant compensé la baisse de l'emploi ouvrier. La part des cadres et surtout des professions intermédiaires s'est davantage accrue chez les femmes (+17 points) que chez les hommes (+11 points). Enfin, parmi

les femmes de plus de 65 ans, la part de celles qui n'ont jamais travaillé diminue très fortement passant de une sur cinq en 1990 à une sur seize en 2013.

Fig 7. Répartition de la population francilienne de plus de 65 ans selon la catégorie sociale actuelle ou passée, de 1990 à 2013.



Sources : Insee, Recensements de la population 1990, 1999, 2008, 2013.

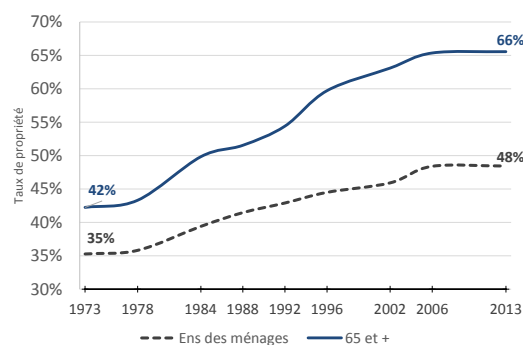
## I.4 Forte montée de la propriété

Plus aisées, les personnes de plus de 65 ans, sont aussi plus souvent propriétaires de leur logement qu'il y a 40 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 propriétaires a ainsi augmenté de 13 points, passant de 35 % à 48 % (fig 8). 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. Les données récentes (recensements et enquêtes logement) attestent d'une stabilisation du taux de propriétaire, qui peut être liée, en partie, à la crise de 2008.

La montée de la propriété s'est accompagnée d'une baisse de la part des locataires dans le parc privé, qui est passée de 40,4 % en 1973 à 11,1 % en 2013 (ménages de plus de 65 ans). Cette chute résulte essentiellement de la disparition progressive des logements sous le régime de la loi 48 : 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 40 ans (fig 9).

Conséquence de ces évolutions, le taux d'effort net des ménages de 65 ans ou plus (*voir encadré 1 Définitions*) s'est légèrement tassé sur la période, alors qu'il augmentait de 3 points pour l'ensemble des ménages (fig 10). En 2013, la part du revenu consacré au loyer ou au remboursement d'emprunt s'établit à 4,5 %, nettement en-deçà du taux moyen francilien (11,3 %). Plus souvent propriétaires, ils ont, dans leur très grande majorité, fini de rembourser l'intégralité de leurs emprunts liés au logement.

Fig 8. Forte hausse de la propriété depuis 40 ans...



### ... recul du locatif privé

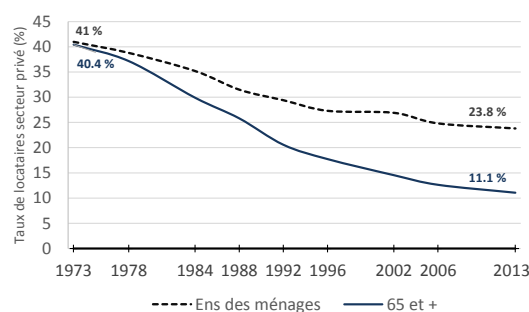


Fig 9. Au sein des ménages de plus de 65 ans, la montée du parc social n'a pas compensé la disparition progressive des logements en loi 48

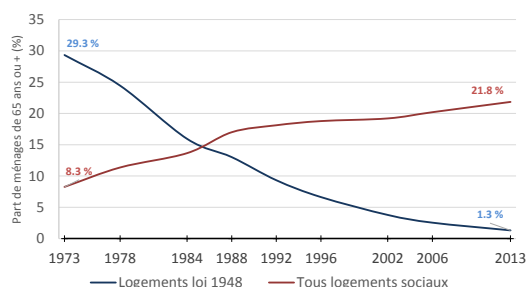
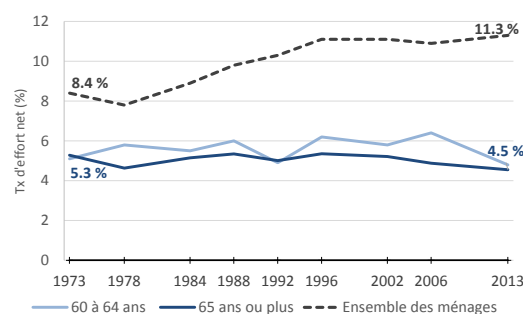


Fig 10. Le taux d'effort net\* des ménages franciliens de plus de 65 ans s'est légèrement tassé



Sources des graphiques : Insee, ENL 1973-2013  
\*hors charges, voir encadré 1 Définitions

### I.5 Les premiers bénéficiaires de la valorisation du patrimoine depuis 30 ans

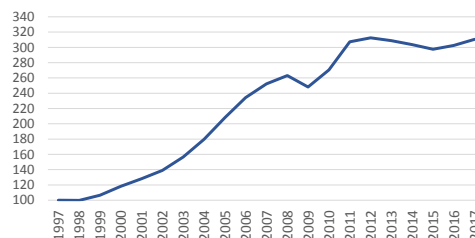
Ces trente dernières années, France Stratégie a montré que l'augmentation de la valeur du patrimoine a bénéficié avant tout aux seniors [Dherbécourt, 2017]. Ils ont connu des circonstances favorisant la constitution d'un patrimoine, comme une insertion plus facile sur le marché du travail et une accession à la propriété antérieure à l'augmentation exponentielle du prix de l'immobilier. Ils ont bénéficié, en outre, des plus-values induites par l'envolée des prix immobiliers, qui a été particulièrement forte en Ile-de-France, puisque les prix des appartements anciens ont été multipliés par 3 entre la fin des années 1990 et le début des années 2010 (fig 11). Cette envolée a soutenu la forte progression de la valeur du patrimoine des ménages entre le milieu des années 1990 et le milieu des années 2000 (fig 12).

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 (fig 12), au bénéfice des plus âgés.

Une étude récente du Laboratoire mondial sur les inégalités montre que depuis 40 ans l'accumulation du capital se fait à des âges de plus en plus avancés [Garbinti, Goupille-Lebret, Piketty, 2016]. En 2010, les plus aisés ont autour de 65 ans, une dizaine d'années plus tard qu'au milieu des années 1990 (fig 13).

**Fig 11. Envolée des prix des logements en Ile-de-France**

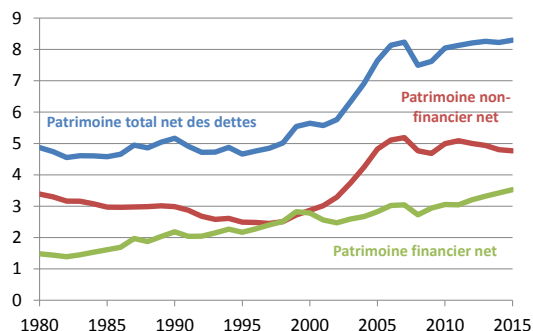
Prix des appartements anciens au m<sup>2</sup>, base 100 en 1997



Source : Base BIEN des notaires

Lecture : le prix des logements anciens au m<sup>2</sup> a été multiplié par trois entre 1997 (indice 100) et 2011 (indice 307).

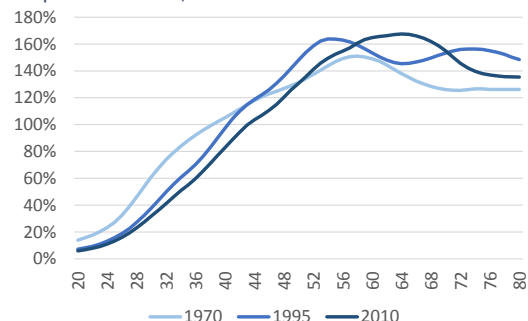
**Fig 12. Evolution du patrimoine des ménages, France en années de revenu disponible net**



Source : France Stratégie [Dherbecourt C., 2017] d'après Insee et Banque de France.

Lecture : en 2015, les actifs des ménages moins leurs dettes représentent 8 années de revenu après redistribution et amortissement du logement.

**Fig 13. Niveau relatif du patrimoine selon l'âge en % du niveau moyen de patrimoine des plus de 20 ans, France**



Source : Garbinti, Goupille-Lebret et Piketty (2016)

En 2010, à 50 ans, le montant moyen du patrimoine est supérieur de 30 % au montant moyen du patrimoine de la population adulte.

### Encadré 1 : Définitions

**Revenu des ménages par Unité de Consommation (UC) :** Dans l'enquête logement (ENL), le revenu des ménages est la somme des revenus individuels perçus au cours des 12 derniers mois précédant l'enquête. Il est constitué de revenus d'activité, de prestations, de revenus fonciers et d'épargne et d'autres revenus (indemnités de licenciement, stage, emplois saisonniers, pensions alimentaires, aide financière des parents, de la famille ou des amis). Pour comparer les ressources de ménages dont la taille et la structure diffèrent, et prendre en compte les économies d'échelle, on utilise les unités de consommation. On compte 1 UC pour la personne de référence, 0,5 pour tout autre personne de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans (échelle OCDE).

**Revenus en euros constants :** Ce sont les revenus corrigés de l'inflation par rapport à l'année de base 1973.

**Niveau de vie médian :** Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage (après prise en compte des prestations et déduction faite des impôts) divisé par le nombre d'unités de consommation (uc). Le niveau de vie médian est la valeur qui partage la distribution des niveaux de vie en deux parties égales : 50 % des ménages ont un niveau de vie supérieur, et 50 % un niveau de vie inférieur.

**Déciles de niveau de vie et indicateurs d'inégalité :** Si on ordonne une distribution des niveaux de vie, les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties égales. Le premier décile (noté généralement D1) est le niveau de vie au-dessous duquel se situent 10 % des niveaux de vie ; le neuvième décile (noté généralement D9) est le niveau de vie au-dessous duquel se situent 90 % des niveaux de vie.

Les déciles permettent de calculer des rapports interdéciles. Le rapport D9/D1 met en évidence l'écart entre le haut et le bas de la distribution des niveaux de vie ; c'est une des mesures de l'inégalité de cette distribution.

**L'indice de Gini** est un indicateur synthétique d'inégalités (de revenus, de niveaux de vie...). Il varie entre 0 et 1. Il est égal à 0 dans une situation d'égalité parfaite où tous les revenus, les niveaux de vie... seraient égaux. A l'autre extrême, il est égal à 1 dans une situation la plus inégalitaire possible, celle où tous les revenus, les niveaux de vie... sauf un seraient nuls. Entre 0 et 1, l'inégalité est d'autant plus forte que l'indice de Gini est élevé.

#### **Taux de pauvreté des ménages franciliens**

C'est la part de ménages franciliens dont le revenu par UC est inférieur à 60 % du revenu médian des ménages franciliens (pour chaque année concernée). Ces données sont issues des enquêtes logements de l'Insee. En 2013, un ménage sur cinq vit avec moins de 1 294 € par mois de revenu par unité de consommation (seuil de pauvreté).

**Minimum vieillesse :** Depuis le 13 janvier 2007, l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA) a remplacé l'Assurance supplémentaire vieillesse (ASV). Aujourd'hui, ces deux allocations coexistent pour atteindre le minimum vieillesse (fixé à 803 € par mois pour une personne seule sans ressource et 1247 € par mois pour deux personnes sans ressources au 1<sup>er</sup> avril 2017). Ces allocations sont réservées aux personnes âgées de 65 ans ou plus (ou 60 ans en cas d'incapacité de travail). Le minimum vieillesse se situe en-deçà du seuil de pauvreté, défini conventionnellement à 60 % du niveau de vie médian (1015 € par mois en 2015). Les personnes âgées peuvent recevoir d'autres prestations, comme l'aide au logement, l'allocation personnalisée d'autonomie pour les personnes en perte d'autonomie ou encore les différentes aides à domicile organisées par les communes. En 2015, en France, 42 % des ménages qui perçoivent le minimum vieillesse sont en-deçà du seuil de pauvreté [Argouarc'h, Cazenave-Lacrouts, 2017].

**Taux d'effort net :** C'est la part du revenu consacré au loyer (hors charges et aide au logement déduite) pour les ménages locataires, ou au remboursement de prêt pour l'acquisition d'un logement pour les ménages accédant à la propriété.

**Taux d'effort net toutes charges comprises :** c'est la part du revenu consacré au loyer (aide au logement déduite), ou au remboursement d'emprunt, mais aussi aux dépenses d'énergies (électricité, eau et combustibles) et au paiement de la taxe d'habitation et de la taxe foncière.

**Accédant et non-accédant à la propriété :** Les ménages accédants sont les propriétaires devant rembourser les emprunts liés à l'acquisition du logement alors que les propriétaires non-accédants ont terminé le remboursement des emprunts.

## II - Une situation financière et patrimoniale favorable aux séniors, mais traversée par des inégalités

Le bien-être des Franciliens ne se mesure pas à l'aune des seuls indicateurs monétaires. Il renvoie aussi à la santé, l'accès à l'éducation, l'emploi ou le logement. Si l'on se limite au niveau de vie, au patrimoine et au logement, la situation des ménages retraités apparaît globalement plus favorable que celle des autres ménages. Toutefois, l'amplitude des inégalités y est aussi forte que parmi l'ensemble des Franciliens.

Les caractéristiques des logements occupés (statut d'occupation, taille, niveaux des prix et des loyers) cristallisent les différences de ressources entre les ménages et inscrivent sur le territoire les inégalités entre les ménages, quel que soit leur âge. Quelles sont les spécificités des ménages âgés en matière de statut d'occupation et d'inégalités ? Comment évoluent ces inégalités ?

### II.1 Des inégalités de niveaux de vie entre les âges

Le niveau de vie médian (*voir encadré 1 Définitions*) des ménages franciliens dont la personne de référence à plus de 75 ans s'établit à 24 730 € en 2014, 10 % au-dessus du niveau de vie médian régional, et 21,4 % au-dessus du niveau de vie médian des ménages français (fig 14 et 15). Les séniors franciliens font partie des Français les plus aisés. Le taux de pauvreté, devenu décroissant avec l'âge, est deux fois plus faible en Ile-de-France après 75 ans (fig 16).

A l'échelle de la France, le montant du patrimoine augmente aussi avec l'âge, jusqu'à 70 ans, puis décroît modérément. Le tassement aux âges les plus avancés tient à la fois à un effet de génération – les sexagénaires d'aujourd'hui ont un patrimoine plus élevé que celui de leurs aînés aux mêmes âges - et des phénomènes de « décumulation » partielle via les donations [Arcado et alii, 2016]. On constate après 75 ans, une augmentation des personnes usufruitières après le décès de leur conjoint. Les ménages sexagénaires français détiennent, en moyenne, un patrimoine net de 340 600 € en 2015, soit près de trois fois celui des trentenaires, et 1,5 fois plus que celui des quadragénaires (Fig 17). L'immobilier reste la composante la plus importante du patrimoine et constitue 61 % du patrimoine brut des

Fig 14. Niveaux de vie médians par âge de la personne de référence du ménage en France et en Ile-de-France, 2014

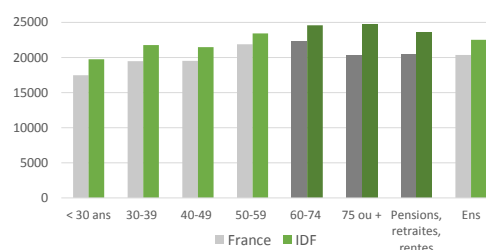
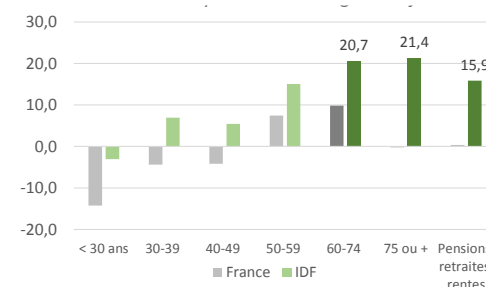
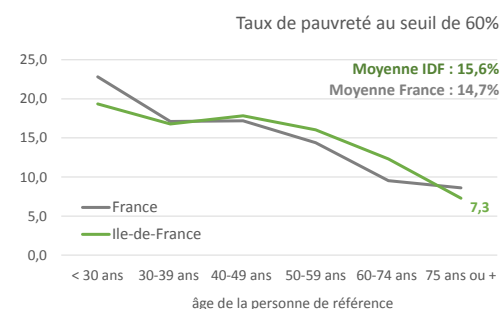


Fig 15. Ecart au niveau de vie médian français



Lecture : Le niveau de vie médian des ménages franciliens de 75 ans ou plus est supérieur de 21,4 % au revenu médian de l'ensemble des ménages français

Fig 16. Une pauvreté décroissante avec l'âge



Sources des 3 graphiques : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2014

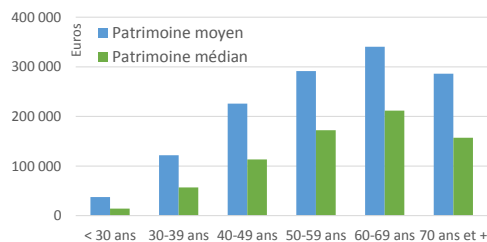
ménages français [Ferrante et alii, 2016]. Patrimoines financier et immobilier sont plus élevés parmi les ménages de plus de 60 ans. En 2015, le patrimoine financier des ménages de plus de 70 ans est le double de celui des ménages quadragénaires, et 30 % supérieur à celui des quinquagénaires [Ferrante et alii, 2016].

Plus souvent propriétaires - les deux-tiers des ménages franciliens après 70 ans (Fig 18) -, ils ont, de surcroît, dans leur quasi-totalité, fini de rembourser les emprunts contractés pour l'achat du logement. Leurs dépenses consacrées au logement sont donc plus faibles. En 2013, 11,1 % des revenus des ménages de 65 ans ou plus sert à payer le loyer, un remboursement d'emprunt, des dépenses d'énergies, et les taxes d'habitation et foncière, contre, en moyenne 19,5 % des revenus de l'ensemble des ménages franciliens.

## II.2 Des inégalités de niveaux de vie et de patrimoine très marquées entre les séniors

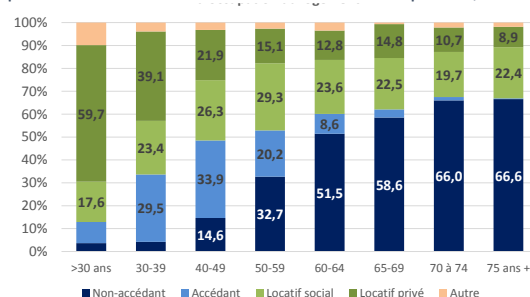
En France, les inégalités de patrimoine sont beaucoup plus fortes que celles des niveaux de vie. En 2015, les 10 % des ménages les plus riches en patrimoine, détiennent 47 % du patrimoine brut français [Ferrante, Guillas, Solotareff, 2016]. Ces 10 % ont un patrimoine net des emprunts supérieur à 534 800 € quand 10 % disposent de moins de 3 000 €, soit 180 fois moins. En comparaison, l'écart est de l'ordre de 1 à 3,5 pour les niveaux de vie en France. L'indice de Gini, qui mesure les inégalités entre tous les situations de la distribution est plus de deux fois plus élevé en matière de patrimoine (0,65 en 2015) que de niveau de vie (0,292 en 2014). Ces inégalités traversent les âges. Entre 60 et 69 ans, 10 % des ménages de 60-69 ans ont un patrimoine net supérieur à 696 200 €, quand 10 % disposent de moins de 6 100 €, soit 114 fois moins. L'écart est de 1 à 87 parmi les plus de 70 ans (Fig 19).

Fig 17. Le patrimoine net des ménages plafonne entre 60 et 69 ans, France, 2015



Source : Insee, enquête Patrimoine 2014-2015

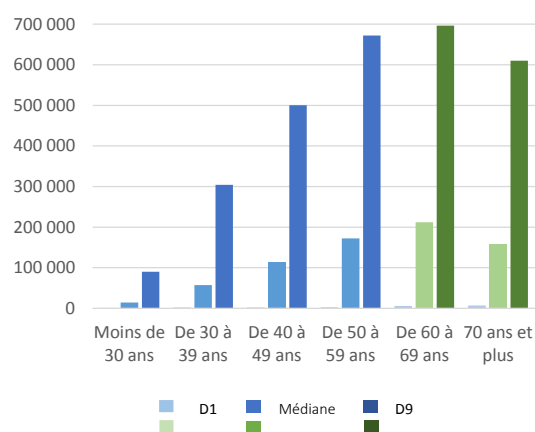
Fig 18. La propriété occupante plafonne après 70 ans Répartition des ménages franciliens selon l'âge de la personne de référence et le statut d'occupation, 2013



Source : Insee, ENL 2013

Lecture : en 2013, 66 % des ménages dont la personne de référence a entre 70 et 74 ans sont propriétaires non-accédants de leur logement, 19,7 % vivent dans un logement HLM.

Fig 19. Très fortes inégalités de patrimoine net parmi les séniors, France, 2015



Source : Insee, enquête Patrimoine, 2014-2015

Lecture : 10 % des ménages français dont la personne de référence a entre 60 et 69 ans disposent de moins de 6 100 € de patrimoine net (D1, 1<sup>er</sup> décile) ; 10 % disposent de plus de 696 200 € de patrimoine net (D9, 9<sup>e</sup> décile).

A l'échelle régionale, on ne dispose pas de données sur le patrimoine, mais en raison de la forte surreprésentation des ménages aisés en Ile-de-France, ces inégalités sont encore plus marquées, comme c'est aussi le cas en matière de niveau de vie.

Dans la région capitale, les **inégalités de niveau de vie** sont plus prononcées entre 40 et 74 ans, quel que soit l'indicateur retenu (tab 1). Entre 60 et 74 ans, les 20 % des ménages les plus aisés détiennent une masse de revenu 6,3 fois plus importante que celle détenue par les 20 % les plus pauvres. L'Insee note, par ailleurs, que les inégalités de revenu sont plus fortes au sein des classes d'âges qu'entre les classes. Ce constat vaut pour d'autres caractéristiques individuelles telles la catégorie sociale, le niveau d'étude ou la taille des communes : « *L'essentiel des inégalités s'observe entre les individus d'un même groupe* » [Boiron A, 2016]. La situation relativement plus favorable des seniors ne doit donc pas masquer les profondes inégalités qui traversent cette population, surtout entre 60 et 74 ans.

Cette même étude fait état d'une hausse des inégalités de niveau de vie dans les années 2000 liée au dynamisme des revenus financiers et des revenus d'activité des plus aisés, en particulier ceux des derniers centiles de la distribution. Elle montre aussi que la hausse des inégalités a concerné en premier lieu les indépendants, les cadres et professions libérales et, aussi, dans une moindre mesure, les retraités. En Ile-de-France, les données rétrospectives portent seulement sur les revenus déclarés avant transferts. Elles attestent d'une hausse marquée des inégalités entre ménages jusqu'en 2008, puis de fluctuations autour d'un même niveau. Globalement l'indice de Gini a augmenté de 25 % entre 2000 et 2014. L'augmentation a été moins forte en France, de l'ordre de +8 % entre 2000 et 2008, suivi d'un léger tassement. En Ile-de-France, c'est entre 40 et 59 ans, voire jusqu'à 74 ans, que la hausse a été la plus marquée. Elle a été plus faible chez les plus jeunes et les plus âgés (fig 20).

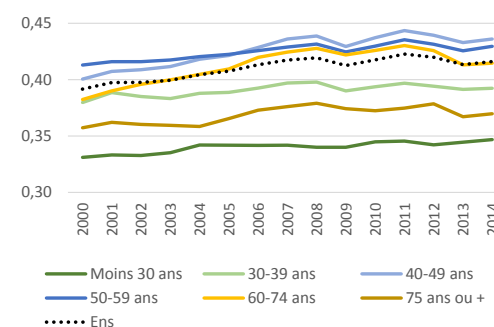
**Tab 1. Indicateurs d'inégalité des niveaux de vie, selon l'âge, Ile-de-France, 2014**

	D9/D1	S80/S20	Indice de Gini*
<30 ans	3,8	4,5	0,277
30-39 ans	4,2	5,1	0,312
40-49 ans	4,7	6,1	0,354
50-59 ans	4,9	6,5	0,363
60-74 ans	4,7	6,3	0,361
75 ans et +	3,9	5,2	0,336
Ens IdF	4,5	5,9	0,347

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, *Filosofi* 2014  
 Lecture : parmi les ménages dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans, la masse des niveaux de vie détenue par les 20 % les plus riches est 6,3 fois plus élevée que celle détenue par les 20 % les plus modestes (S80/S20)

**Fig 20. Tendance à la hausse des inégalités de revenu en Ile-de-France entre 2000 et 2014**

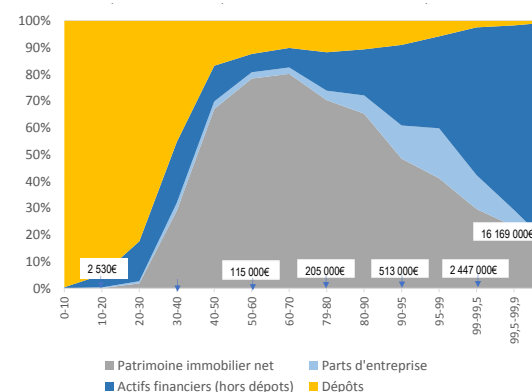
Indice de Gini\* calculé sur les revenus déclarés



Sources : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés 2000-11 ; Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, *Filosofi* 2012-14

\* voir encadré 1 Définitions

**Fig 21. Composition du portefeuille d'actifs selon le montant du patrimoine, France 2012**



Source : Garbinti, Goupille-Lebret et Piketty (2016)  
 En 2012, 67 % du patrimoine des personnes du milieu de la distribution (5<sup>e</sup> décile), est composé de biens immobiliers (net des emprunts) ; leur montant moyen de patrimoine est évalué à 115 000 € par adulte.

Quant aux **inégalités de patrimoine**, après s'être accrue entre 2004 et 2010, elles se sont très légèrement réduites entre 2010 et 2015, mais se sont cependant accentuées parmi les plus modestes [Ferrante, Guillas, Solotareff, 2016]. Des travaux menés sur longue période attestent qu'elles se sont modérément accrues en France depuis le milieu des années 1980 [Garbinti, Goupille-Lebret, Piketty, 2016]. Selon les auteurs, la montée des prix immobiliers a profité aux classes moyennes, ce qui a limité l'amplification des inégalités liée à la détention très sélective des actifs financiers, surtout détenus par les plus aisés (fig 21).

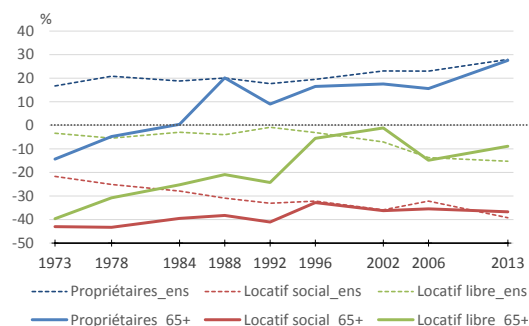
### II.3 Des écarts de revenu du simple au double entre locataires du social et propriétaires

Depuis 40 ans, la hiérarchie des revenus entre statuts d'occupation est restée inchangée : les propriétaires affichent toujours les niveaux les plus élevés et les occupants du parc social, les plus faibles [Guillouet, 2017]. En 2013, les ménages propriétaires ont un revenu moyen par uc supérieur de 28 % à la moyenne des ménages franciliens, quand les locataires du parc locatif privé et du parc social ont un revenu respectivement inférieur de 15 % et 39 % à cette moyenne. Les revenus des ménages locataires du parc social sont deux fois plus faibles que ceux de l'ensemble des propriétaires, et les écarts se sont creusés depuis 40 ans : en 2013, le revenu moyen par uc des ménages du parc HLM représentent 47 % de celui des propriétaires, contre 67 % en 1973.

Ce schéma général d'évolution vaut pour les seniors. Les propriétaires de 65 ans ou plus ont un revenu moyen par uc deux fois plus élevé que celui des locataires du parc HLM de mêmes âges. L'écart s'est creusé dans le temps, puisqu'il y a 40 ans, le revenu des locataires HLM était inférieur du tiers. Au cours des années passées, il y a eu une nette convergence du niveau de revenu des ménages seniors propriétaires et locataires du parc privé sur celui de l'ensemble des ménages de ces mêmes statuts, en raison d'une forte amélioration de leur situation (fig 22). En

**Fig 22. Les écarts de revenus entre propriétaires et locataires HLM se sont creusés**

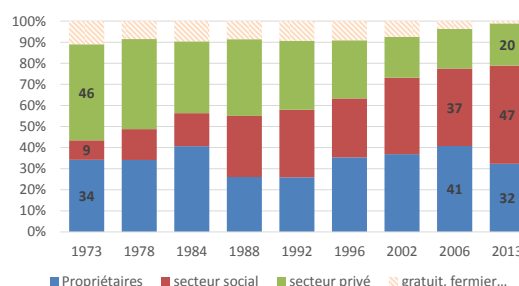
Ecart de revenu par rapport au revenu moyen régional par uc (en %)



Source : Insee, ENL 1973-2013

**Fig 23. Des ménages pauvres de plus de 65 ans plus souvent dans le parc social**

Répartition des ménages pauvres de 65 ans ou plus entre les statuts d'occupation (%) à différentes dates



Source : Insee, ENL 1973-2013

revanche, dans le parc social, ce phénomène de convergence tient surtout à la détérioration de la situation financière des ménages plus jeunes, celle des plus de 65 ans s'étant modérément améliorée.

### II.4 Les ménages âgés pauvres de plus en plus dans le parc social

A l'échelle de l'Ile-de-France, un ménage francilien sur cinq est pauvre en 2013 (22 %) (*voir encadré 1 Définitions*). C'est avant tout le parc social qui accueille ces ménages et cette vocation s'est renforcée avec le temps. En 2013, 44,5 % de l'ensemble des ménages pauvres y résident, c'est 7,7 points de plus qu'il y a 40 ans. Comparativement, 23,3 % vivent dans le parc locatif du secteur libre (hors meublés et loi 48), avec une hausse plus

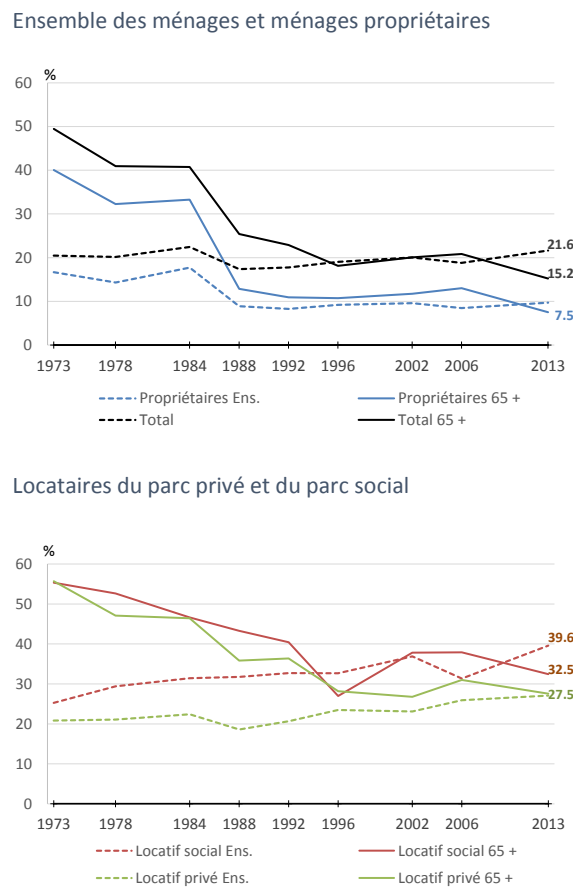


modérée depuis 40 ans, et 21,8 % vivent dans un logement dont ils sont propriétaires, proportion stable dans le temps [Guillouet, 2017]. Seulement un ménage pauvre sur dix est logé dans un autre type de logement, soit deux fois moins qu'il y a 40 ans, en raison du recul des logements sous le régime de la loi de 1948 et des logements occupés gratuitement.

Le schéma d'évolution est différent pour les ménages seniors. Le parc social accueille beaucoup plus de ménages pauvres de 65 ans ou plus qu'il y a 40 ans : 47 % en 2013 contre à peine un sur dix en 1973 (fig 23). En dépit de la forte montée de la propriété, près d'un tiers sont propriétaires du logement qu'ils occupent, proportion voisine de 1973, avec des fluctuations relativement marquées dans le temps. Deux ménages sur dix vivent dans le parc locatif privé, contre près de la moitié il y a 40 ans. C'est la résorption du parc en loyer 1948 qui explique ce déclin. La fonction sociale des logements de la loi 1948 est dévolue à présent au parc HLM. Les ménages pauvres « âgés » sont un peu plus souvent dans le parc HLM, ou propriétaires de leur logement que l'ensemble des ménages.

Ces évolutions vont de pair avec une tendance à la baisse des taux de pauvreté des ménages seniors dans les différents segments du parc. En 2013, exception faite du locatif privé, les taux de pauvreté sont plus faibles au sein des ménages seniors. 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 (fig 24). 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, y compris les dépenses d'énergie et le paiement des taxes, deux fois plus élevées que les propriétaires : 975 € en moyenne contre 480 €. C'est dans le parc privé que le taux d'effort net des seniors est le plus élevé (33 % du revenu), cinq points de plus que dans le parc social et trois fois plus que celui des propriétaires (11 %).

**Fig 24. Evolution du taux de pauvreté dans les différents segments du parc (ensemble des ménages et ménages de 65 ans ou plus)**



Source : Insee, ENL 1973-2013

### II.5 Les seniors surreprésentés parmi les ménages à revenus modestes à moyens dans chaque segment d'occupation

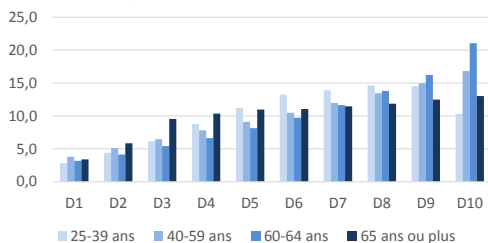
Le niveau de vie globalement plus aisé des ménages franciliens de 65 ans ou plus va de pair avec un taux de propriétaires plus élevé que la moyenne (65,8 % contre 47,5 % pour l'ensemble des Franciliens en 2013). Mais les plus âgés n'apparaissent pas les plus aisés lorsque comparés au reste des ménages à statut d'occupation semblable – sauf pour ceux résidant dans le parc social (fig 25). Ils sont, quel que soit le statut d'occupation, nettement surreprésentés parmi les ménages aux revenus modestes à moyens relevant des déciles 3 à 5 (*encadré 1 Définition*).

**Fig 25. Distribution des revenus des ménages selon le statut d'occupation et l'âge**

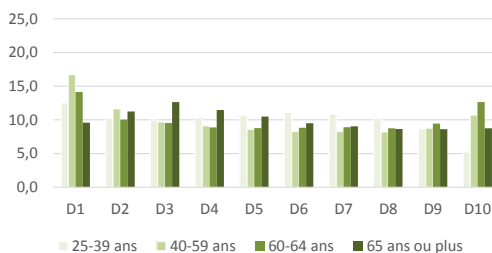
**Ile-de-France, 2013**

référence : déciles de revenu franciliens tous statuts et tous âges confondus\*

**Les propriétaires – 47,9 % des ménages franciliens  
65,4 % des ménages 65 ans +**

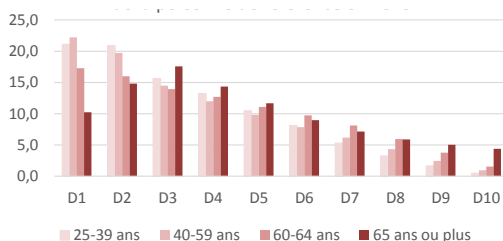


**Locataires du privé – 26,4 % des ménages franciliens  
11,9 % des ménages 65 ans +**



**Locataires parc HLM-SEM**

**22,7 % des ménages franciliens  
20,5 % des ménages 65+**



**Sources :** Filocom 2013 pour la distribution des revenus par décile ; Insee, Recensement de la population 2013 pour la répartition par statut d'occupation.

\*voir encadré 2

**Lecture :** 13 % des ménages franciliens propriétaires de 65 ans ou plus appartiennent au 10<sup>e</sup> décile de revenu francilien (les plus aisés), contre 21 % des ménages dont la personne de référence a entre 60 et 64 ans (1<sup>er</sup> graphique). Dans le parc social (3<sup>e</sup> graphique), près de 18 % des ménages de 65 ans ou plus appartiennent au 3<sup>e</sup> décile de revenu.

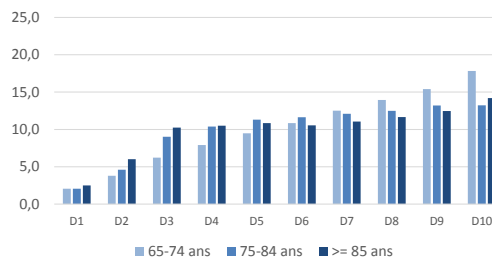
Chacun des déciles franciliens de référence regroupe 10 % des ménages franciliens, tous statuts et tous âges confondus.

**Fig 26. Distribution des revenus des ménages selon le statut d'occupation et l'âge des plus de 65 ans,**

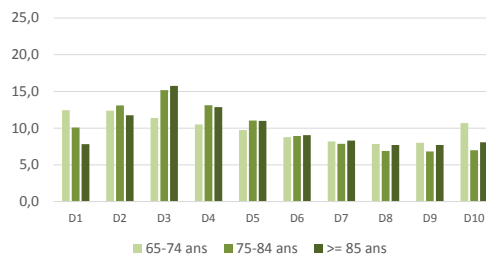
**Ile-de-France, 2013**

référence : déciles de revenu franciliens tous statuts et tous âges confondus\*

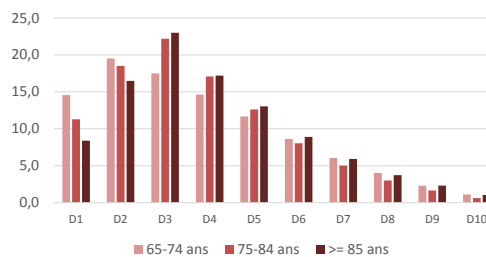
**Les propriétaires**



**Les locataires du privé**



**Les locataires du parc HLM-SEM**



**Source :** Filocom 2013

\*voir encadré 2

**Lecture :** Dans le parc HLM-SEM (3<sup>e</sup> graphique), 14,6 % des ménages franciliens de 65-74 ans relèvent du 1<sup>er</sup> décile de revenu francilien, contre 11,3 % pour les ménages de 75-84 ans et 8,4 % pour ceux de 85 ans ou plus. Chacun des déciles franciliens de référence regroupe 10 % des ménages franciliens, tous statuts et tous âges confondus.

Au sein des ménages propriétaires, les seniors sont relativement moins présents parmi les plus aisés : 37 % d'entre eux appartiennent aux déciles de revenus franciliens les plus aisés (déciles 8, 9 et 10) en 2013, pour 45 % des ménages propriétaires de 40-59 ans et 51 % des ménages de 60-64 ans. Leur sous-représentation parmi les ménages pauvres est nettement perceptible dans le parc locatif, social ou privé. Dans le parc HLM, ils sont deux fois moins nombreux à appartenir au 1<sup>er</sup> décile de revenu (un sur dix) que l'ensemble des ménages franciliens y résidant (deux sur dix). Dans le parc locatif privé, l'écart va de 1 à 1,5.

Parmi les seniors, la distribution des revenus varie aussi légèrement selon l'âge. Chez les propriétaires, les ménages sont plus aisés avant 75 ans qu'après. Chez les locataires, du privé comme du social, la part des ménages pauvres diminue avec l'âge (fig 26).

## II.6 Un effet territoire marqué surtout chez les propriétaires

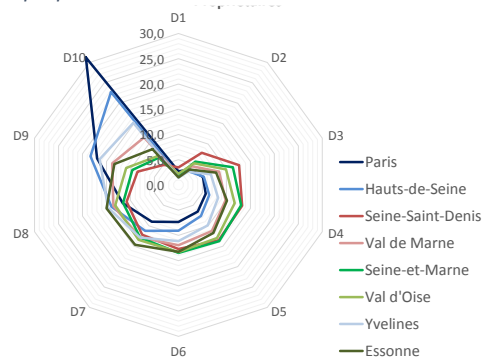
Le profil des revenus des propriétaires et des locataires est loin d'être uniforme sur le territoire régional. Du fait de l'éventail des prix immobiliers, c'est surtout parmi les propriétaires que les écarts sont les plus marqués. A l'échelle des départements, Paris, les Hauts-de-Seine et, dans une moindre mesure les Yvelines, accueillent les propriétaires les plus aisés. La Seine-Saint-Denis, la Seine-et-Marne et le Val d'Oise, les plus modestes. A Paris, 31 % des ménages propriétaires de 65 ans ou plus appartiennent au décile de revenu francilien le plus aisé, pour seulement 5 % en Seine-Saint-Denis (fig 27).

Les écarts sont moins marqués, mais restent sensibles parmi les locataires du parc privé : 55 % des ménages de 65 ans ou plus relèvent des trois premiers déciles franciliens de revenu – les plus modestes – en Seine-Saint-Denis, pour seulement 29 % des ménages dans les Yvelines et un tiers des ménages à Paris et dans les Hauts-de-Seine. Dans le parc social, les

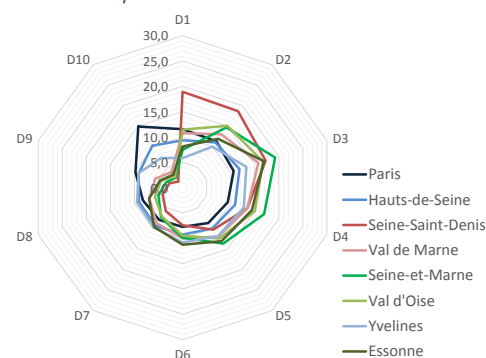
**Fig 27. Le profil de revenu des propriétaires de 65 ans ou plus est très différent d'un département à l'autre**

référence : déciles de revenu franciliens tous statuts et tous âges confondus\*

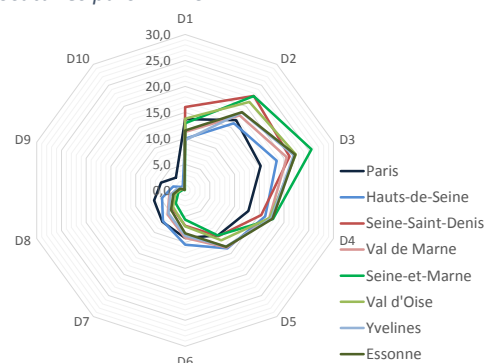
### Les propriétaires



### Locataires du privé



### Locataires parc HLM-SEM



Source : Filocom 2013

\*voir encadré 2

**Lecture :** A Paris, 31 % des ménages de 65 ans ou plus appartiennent au décile de revenu francilien le plus aisé, pour seulement 5 % des propriétaires des mêmes âges en Seine-Saint-Denis. Chacun des déciles franciliens de référence regroupe 10% des ménages franciliens, tous statuts et tous âges confondus.

écarts sont moins prononcés, ce parc étant destiné à accueillir les ménages modestes. Ainsi, environ six ménages seniors sur dix relèvent des trois déciles les plus pauvres en Seine-et-Marne, Seine-Saint-Denis et dans le Val d'Oise, contre 44 % dans les Hauts-de-Seine et 46 % à Paris.

La Seine-Saint-Denis se caractérise par une pauvreté plus importante dans le parc locatif privé, souvent vétuste, que dans le parc social. En 2013, 19 % des ménages séquanodionysiens de 65 ans ou plus appartiennent au décile francilien le plus pauvre dans le parc locatif privé, 3 points de plus que dans le parc HLM-SEM (fig 28).

#### Encadré 2 – L'utilisation du fichier Filocom

Les données sur le revenu croisant le statut d'occupation et le département sont tirées du fichier Filocom du Ministère de l'équipement de 2013, l'échantillon du fichier de l'enquête logement étant trop restreint. Les définitions du revenu et du statut d'occupation sont propres à ce fichier.

Le revenu de référence est le revenu imposable avant abattement fiscal. Ce n'est pas un revenu disponible. Il n'est pas tenu compte de l'effet redistributif des impôts et des prestations sociales (minima sociaux, allocations familiales...). C'est le revenu déclaré par unité de consommation (uc) qui est retenu. Il tient compte des différentes compositions familiales et des économies d'échelle opérées par le partage de dépenses uniques (logement, électroménager, etc.).

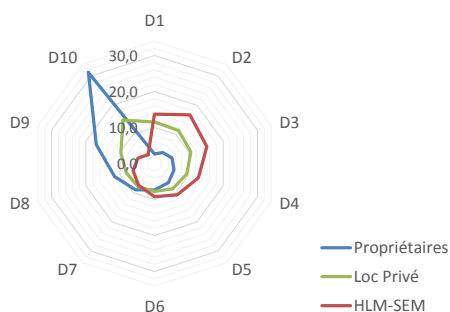
L'univers d'analyse est celui des ménages. L'ensemble des ménages franciliens a été ordonné selon leur revenu et partitionné en dix groupes de ménages de même importance (déciles). Chaque décile regroupe 10 % des ménages franciliens. Ainsi, les 10% des ménages franciliens les plus pauvres sont classés dans le premier décile (D1), les 10% suivants dans le 2<sup>e</sup> décile (D2)... les 10% les plus aisés dans le 10<sup>e</sup>. Les limites de chaque décile ont été calculées pour pouvoir ensuite classer les ménages de chaque département selon ces déciles franciliens. Il est ainsi possible d'analyser dans quelle mesure les distributions départementales s'écartent de l'équipartition régionale (10% des ménages dans chaque décile). Cette approche permet de situer leur profil relatif dans le contexte régional : surreprésentation de populations modestes, aisées, de classes moyennes, etc.

Enfin, le fichier Filocom distingue quatre statuts d'occupation :

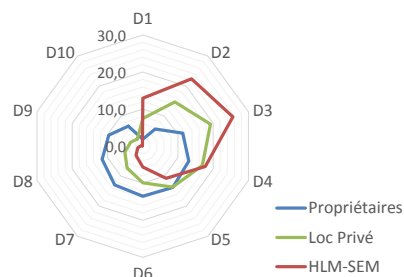
- les propriétaires occupants,
- les locataires du parc locatif privé,
- les locataires du parc HLM-SEM,
- les autres (locataires des collectivités publiques, occupants à titre gratuit, bail rural, meublés).

**Fig 28. Le profil de revenu des ménages de 65 ans ou plus selon le département et le statut d'occupation**  
référence : déciles de revenu franciliens tous statuts et tous âges confondus\*

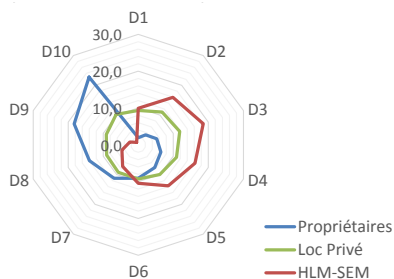
**Paris**



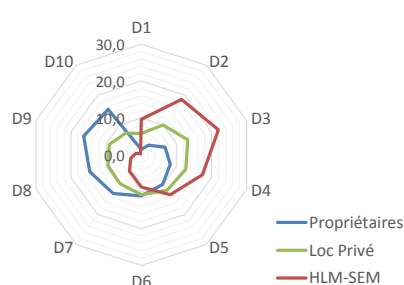
**Seine-et-Marne**



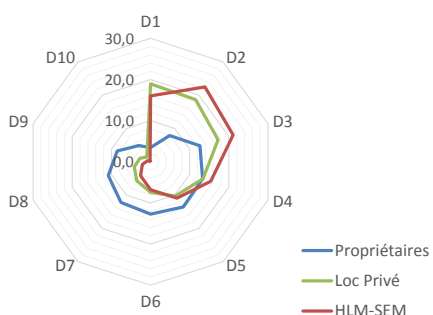
**Hauts-de-Seine**



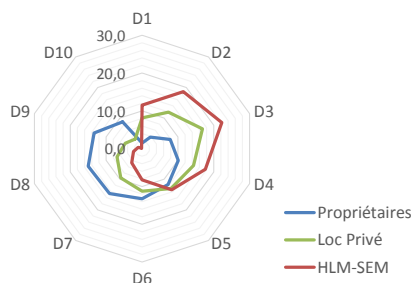
**Yvelines**



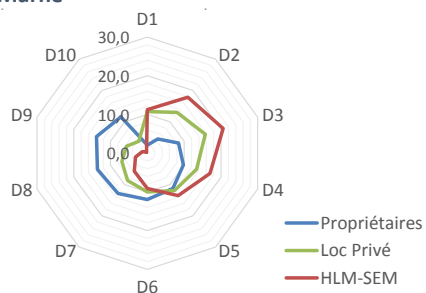
**Seine-Saint-Denis**



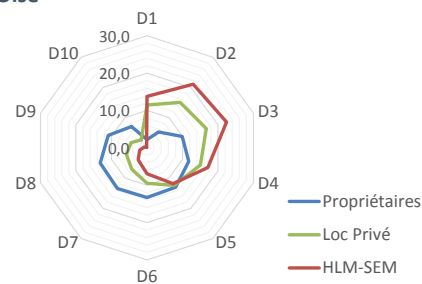
**Essonne**



**Val-de-Marne**



**Val d'Oise**

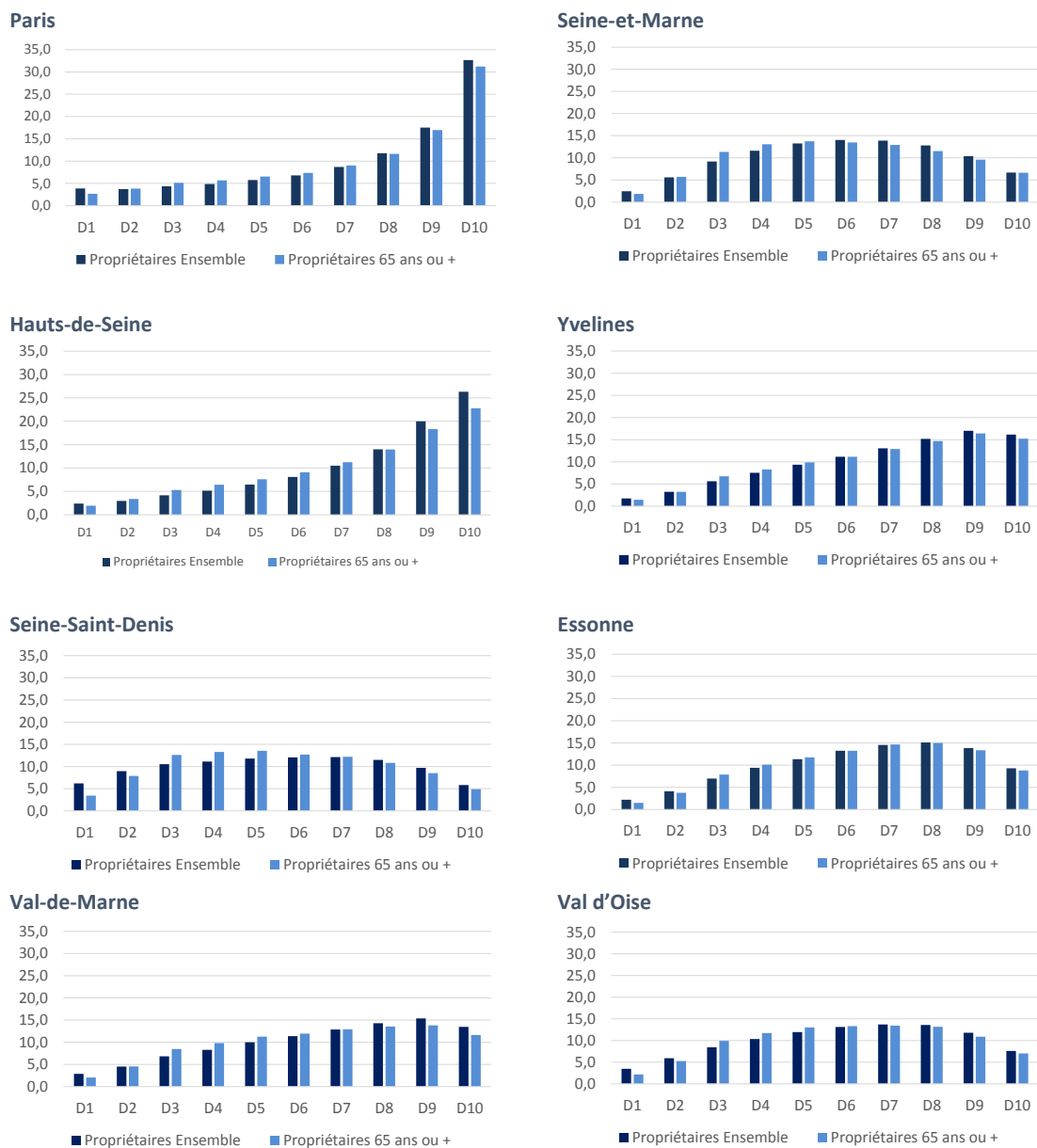


Source : Filocom 2013

\*voir encadré 2

Lecture : A Paris, 31 % des ménages propriétaires dont la personne de référence a 65 ans ou plus appartient au 10<sup>e</sup> décile de revenu francilien (le plus aisé), c'est le cas de 15 % des ménages locataires du privé et 3 % des ménages logés dans le parc HLM-SEM

**Fig 29. Le profil de revenu des ménages propriétaires occupants selon le département (séniors/ensemble)**  
référence : déciles de revenu franciliens tous statuts et tous âges confondus\*



Source : Filocom 2013

\*voir encadré 2

Lecture : A Paris, 31 % des ménages propriétaires dont la personne de référence a 65 ans ou plus appartiennent au 10<sup>e</sup> décile de revenu francilien (le plus aisé), c'est le cas de près de 33 % de l'ensemble des ménages parisiens propriétaires occupants.

**Fig 30. Le profil de revenu des ménages locataires du privé selon le département (séniors/ensemble)**  
référence : déciles de revenu franciliens tous statuts et tous âges confondus\*



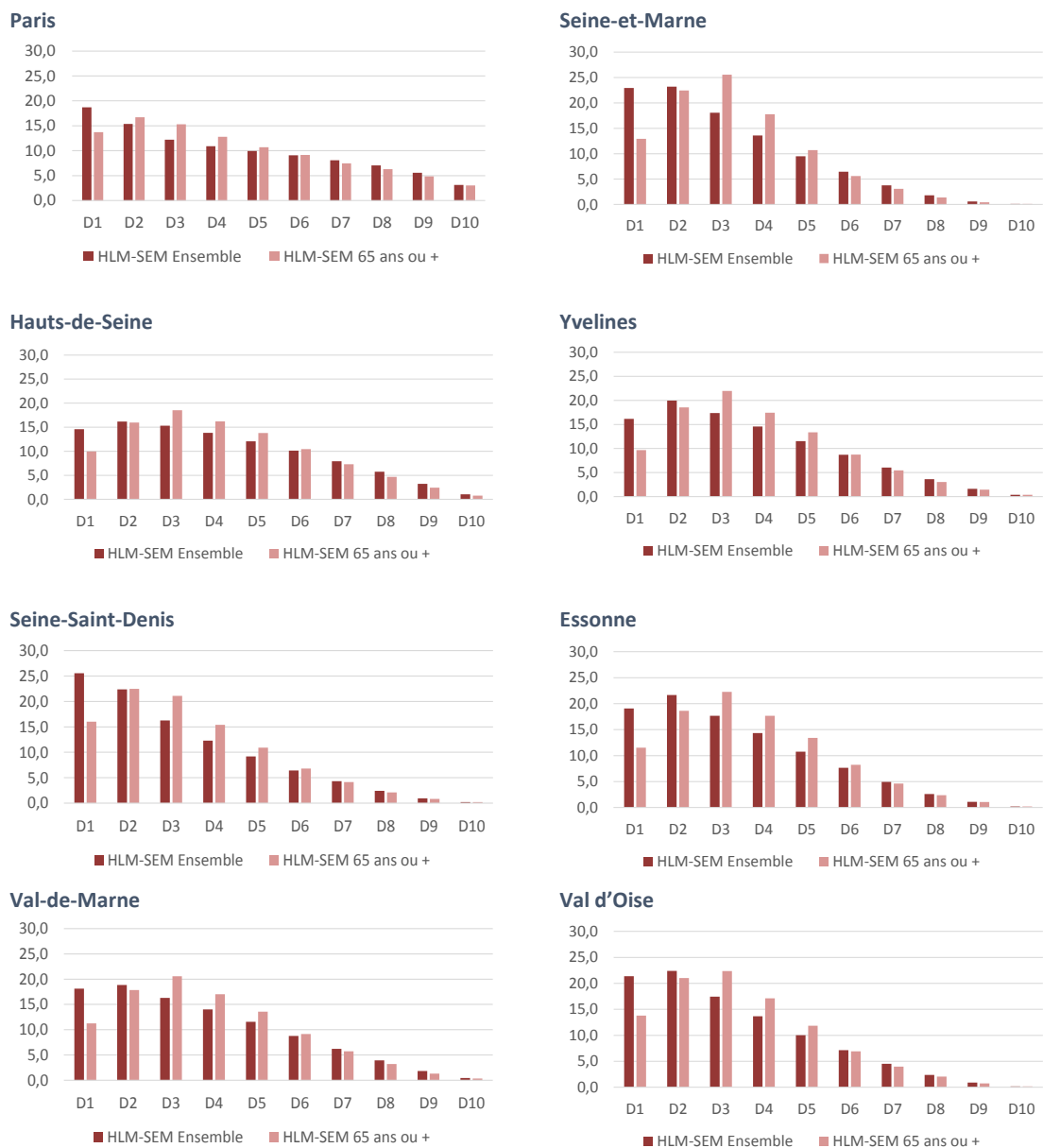
Source : Filocom 2013

\*voir encadré 2

**Lecture :** En Seine-Saint-Denis, 19 % des ménages locataires du privé dont la personne de référence a 65 ans ou plus appartiennent au 1<sup>er</sup> décile de revenu francilien (le plus pauvre), c'est le cas de 28 % de l'ensemble des ménages locataires du privé de Seine-Saint-Denis.

**Fig 31. Le profil de revenu des ménages locataires HLM-SEM selon le département (séniors/ensemble)**

référence : déciles de revenu franciliens tous statuts et tous âges confondus\*



Source : Filocom 2013

\*voir encadré 2

**Lecture :** En Seine-et-Marne, 13 % des ménages locataires du parc HLM-SEM dont la personne de référence a 65 ans ou plus appartiennent au 1<sup>er</sup> décile de revenu francilien (le plus pauvre), c'est le cas de 23 % de l'ensemble des ménages seine-et-marnais locataires en HLM-SEM.

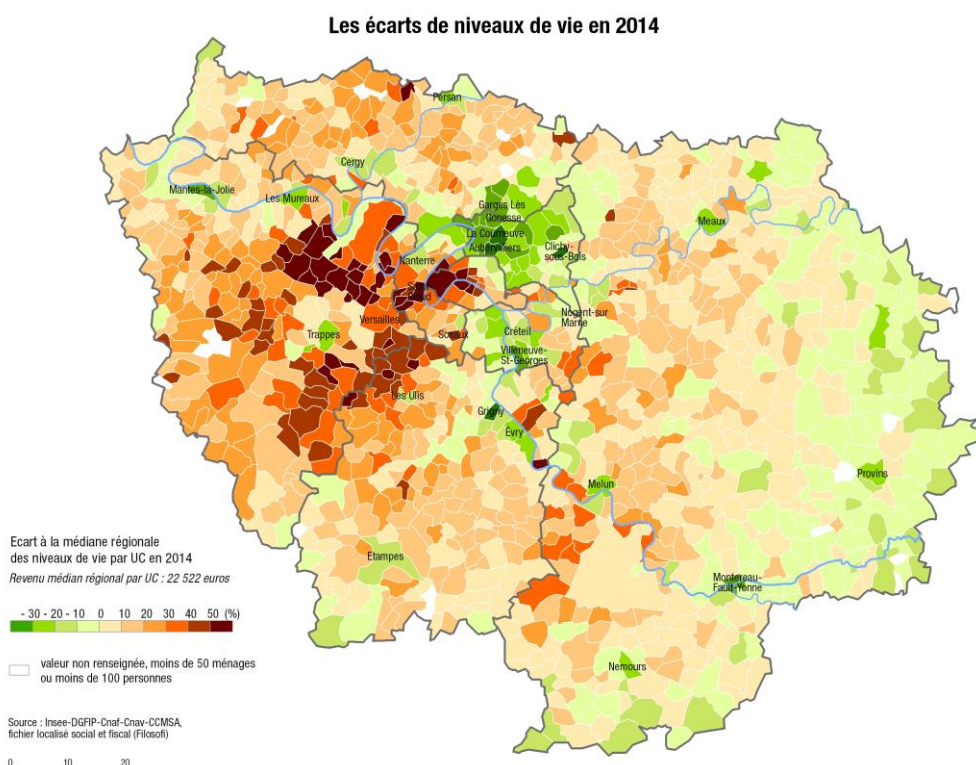


## II.7 Des disparités de revenu entre communes plus marquées pour les 60-74 ans

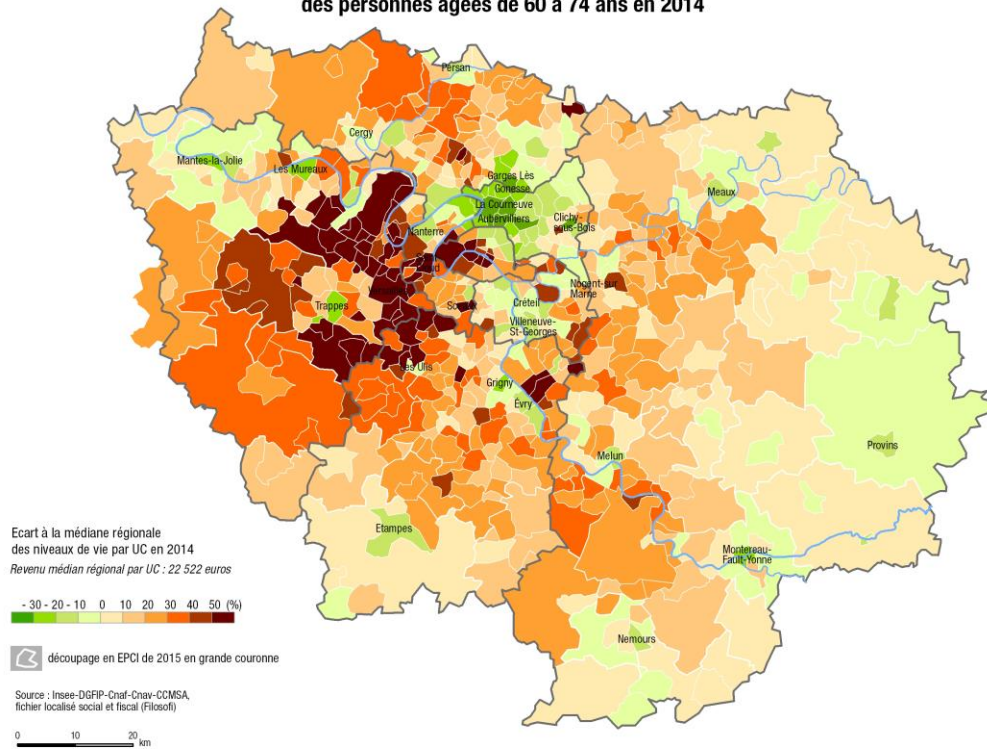
L'importance relative des différents types de statuts d'occupation et le niveau des prix et des loyers façonnent, localement, le profil social des résidents d'un territoire. Les disparités communales de niveau de vie des séniors reflètent celles de l'ensemble des ménages, avec notamment les forts contrastes 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. Ces contrastes, largement hérités du passé, sont alimentés par le jeu du marché immobilier, l'hétérogénéité des aménités urbaines et environnementales, les différentes politiques urbaines ou de logement mises en place au fil du temps, les stratégies individuelles avec notamment des logiques d'entre-soi et/ou de mise à distance.

Toutefois, les niveaux de vie des séniors étant plus élevés, en moyenne, que celui des autres ménages, et notamment ceux des ménages

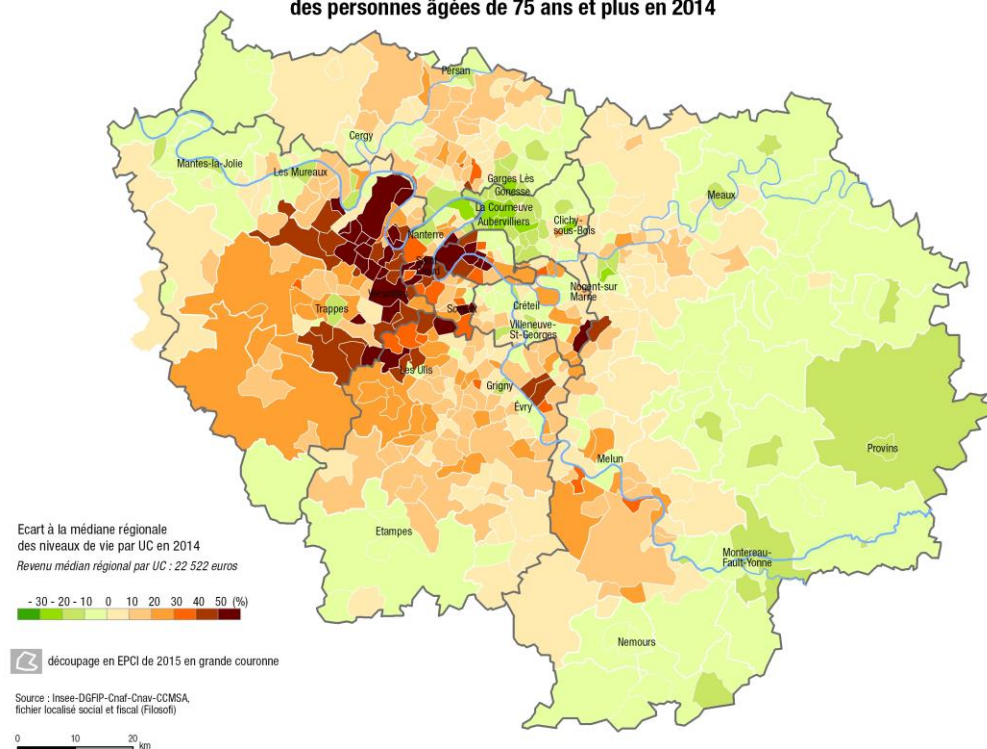
dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans, les zones de pauvreté sont moins marquées et, en revanche, les secteurs aisés le sont davantage. C'est particulièrement net dans le périurbain, notamment aux franges ouest de la Seine-et-Marne où les jeunes retraités âgés de 60-74 ans apparaissent beaucoup plus aisés que les ménages plus âgés ou les plus jeunes. Ce sont, pour beaucoup, des ménages qui 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, ceux qui arrivent à la retraite, ou le sont depuis une dizaine d'années, tendent à être moins aisés que leurs aînés. Cette situation s'observe aussi dans quelques communes très aisées.



### Les écarts de niveaux de vie des personnes âgées de 60 à 74 ans en 2014



### Les écarts de niveaux de vie des personnes âgées de 75 ans et plus en 2014



### III – Boom des personnes âgées de plus de 85 ans à partir de 2030

Le vieillissement de la population à l'échelle de la France ou de l'Île-de-France est lié, dans un contexte de fécondité relativement stable, proche du renouvellement des générations, à l'avancée en âge des générations du baby-boom. Pendant les années 1946 à 1974, les naissances ont été beaucoup plus nombreuses que dans les années passées. Elles ont ensuite sensiblement diminué, par suite d'un effondrement de la fécondité. Ces générations du baby-boom vont, en vieillissant, accroître la part des personnes âgées dans la population totale.

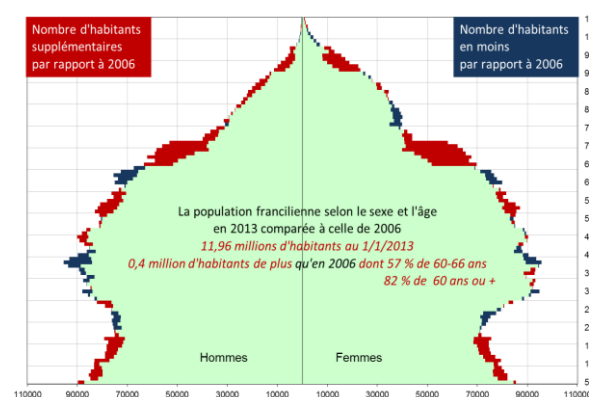
#### III.1 Les baby-boomers arrivent progressivement aux âges de la retraite

En 2013, les générations issues du baby-boom ont entre 39 ans et 67 ans. Les aînés arrivent donc progressivement à l'âge de la retraite (fig 32). L'effectif des personnes de 60 à 66 ans a progressé de 245 000 entre 2006 et 2013 (+39 %). Les effectifs ont évolué modérément entre 67 et 85 ans (+41 000). En revanche, en haut de la pyramide des âges on observe un effet générationnel inverse : la disparition progressive des générations creuses nées pendant la première guerre mondiale - les hommes étant partis sur le front - peu à peu remplacées par des générations plus nombreuses. L'effectif des Franciliens âgés de 85 ans ou plus s'est accru de +72 000 personnes entre 2006 et 2013, soit +42 % (tab 2). Cet effet va s'estomper avec la disparition progressive des personnes nées pendant la première guerre mondiale. C'est donc bien l'avancée en âge des baby-boomers qui va porter demain le vieillissement de la population francilienne.

#### III.2 Boom des Franciliens de plus de 75 ans après 2020, et des 85 ans et plus après 2030

À l'horizon 2040, tous les futurs Franciliens âgés sont déjà nés et l'incertitude quant à leur nombre dépend essentiellement des progrès de la lutte contre la mort aux âges élevés. Dans le cadre d'une étude sur les effets du vieillissement de la population sur les recours à l'allocation personnalisée d'autonomie (APA), l'IAU a procédé à des nouvelles perspectives démographiques calées sur le travail de l'Insee réalisé pour la France entière [Sagot, Louchart,

Fig 32. Déformation de la pyramide des âges francilienne entre 2006 et 2013



Source : Insee, recensements de 2006 et 2013, in « Impact du vieillissement sur le recours à l'APA en Ile-de-France », IAU-ORS [Sagot, Louchart, Laborde, 2017]

Tab 2. Évolution des Franciliens de plus de 60 ans entre 2006 et 2013

	Effectif 2013	Evolution 2006-2013	% Pop 2006	% Pop 2013
60 ans +	2 239 000	357 300	16,3 %	18,7 %
65 ans +	1 602 000	183 000	12,3 %	13,4 %
85 ans +	243 000	71 700	1,5 %	2,0 %

Source : Estimations au 1/1 à partir des données Insee, recensements 2006 et 2013

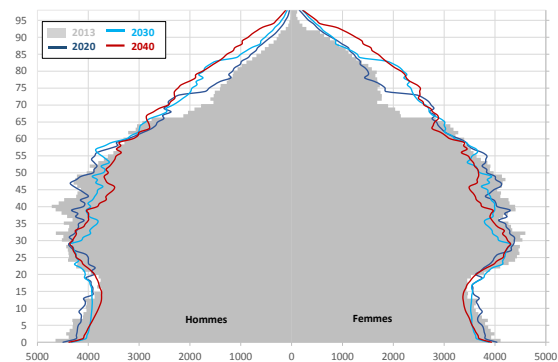
Laborde, 2017]. En 2015, l'espérance de vie à la naissance est de 85,6 ans pour les femmes et 80,6 ans pour les hommes en Île-de-France. C'est 0,5 an de plus chez les femmes qu'en France, 1,6 an de plus chez les hommes. Si demain la durée de vie devrait continuer à augmenter, le rapport précise que certains éléments pourraient freiner ces progrès : « les difficultés de financement de la protection sociale qui conditionne l'accès au soin ; les

comportements défavorables à la santé (obésité, consommation d'alcool et de tabac, etc.); les effets de l'environnement et du changement climatique ». Dans le scénario central, les gains d'espérance de vie d'ici 2040, seraient de +4,1 ans chez les Franciliennes et +5,6 ans chez les Franciliens (fig 33).

Dans ce scénario central, l'effectif des Franciliens âgés de 60 à 64 ans va rester relativement stable à l'horizon 2040. En revanche, l'avancée en âge des générations du baby-boom va se répercuter fortement sur l'évolution du nombre de Franciliens âgés de 65 à 74 ans d'ici 2020, sur celui des 75-84 ans entre 2020 et 2030 et sur les plus âgés à partir de 2030. Globalement, dans ce scénario central, le nombre de Franciliens de plus de 75 ans pourrait augmenter de 620 000 personnes entre 2013 et 2040 (+79 %), celui de leurs aînés (85 ans ou plus) de 295 000 (+122 %). Quel que soit le scénario d'espérance de vie, le nombre de Franciliens de plus de 85 ans va plus que doubler d'ici 2040 (fig 34).

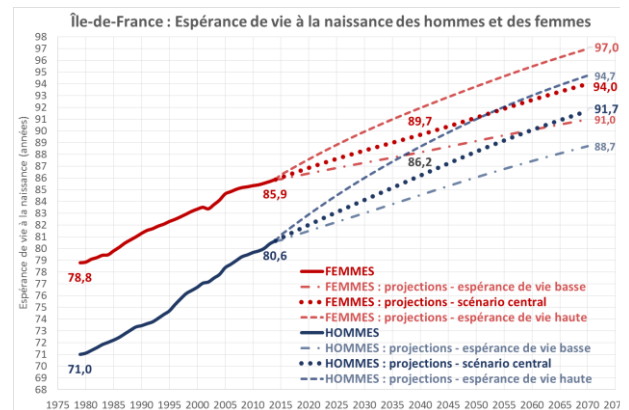
La part des plus âgés va ainsi s'accroître dans la population francilienne (fig 35). Dans 25 ans, près d'un Francilien sur cinq aura plus de 65 ans. Les plus de 65 ans représentent 13,4 % des Franciliens en 2013, cette proportion va passer à 19,4 % dans le scénario central en 2040. La part des Franciliens de 85 ans ou plus pourrait passer de 2,0 % en 2013 à 4,1 % en 2040.

Fig 35. Evolution de la pyramide des âges des Franciliens d'ici 2040 (scénario central)



Source : « Impact du vieillissement sur le recours à l'APA en Ile-de-France », IAU-ORS [Sagot, Louchart, Laborde, 2017]

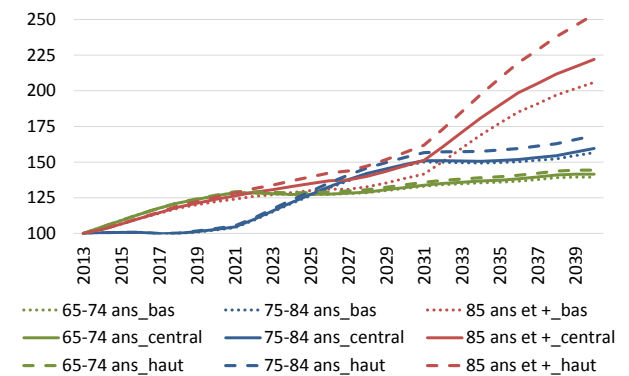
Fig 33. Hypothèses d'évolution de l'espérance de vie à la naissance des hommes et des femmes en Ile-de-France



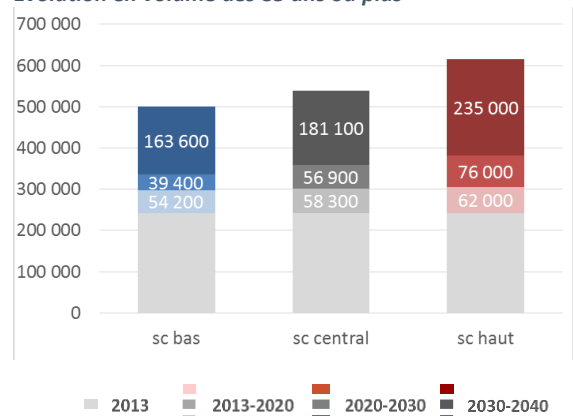
Source : « Impact du vieillissement sur le recours à l'APA en Ile-de-France », IAU-ORS [Sagot, Louchart, Laborde, 2017]

Fig 34. Projections des Franciliens de plus de 65 ans par groupe d'âges d'ici 2040

Base 100 en 2013



Evolution en volume des 85 ans ou plus



Lecture : dans le scénario central (en gris), le nombre de Franciliens de 85 ans ou plus va augmenter de 58 300 entre 2013 et 2020, de 56 900 entre 2020 et 2030 et de 181 100 entre 2030 et 2040.

Source : « Impact du vieillissement sur le recours à l'APA en Ile-de-France », IAU-ORS [Sagot, Louchart, Laborde, 2017]

## IV - Éléments prospectifs sur l'évolution des niveaux de vie et les modes d'occupation

La hausse soutenue des revenus des ménages de plus de 65 ans est-elle susceptible de perdurer dans un contexte où l'arrivée à l'âge de la retraite des générations issues du baby-boom pèse d'ores et déjà sur le système des retraites ? La montée d'un chômage de masse depuis le milieu des années soixante-dix, alimenté par les différentes crises économiques, et le développement des emplois précaires ne risquent-ils pas d'accroître les inégalités de revenus entre les retraités franciliens ? Après des années de progression, la propriété occupante ne va-t-elle pas plafonner chez les séniors ?

### IV.1 Éléments prospectifs sur les niveaux de vie des retraités

Il s'agit, dans un premier temps d'examiner, si la nouvelle donne économique depuis les deux chocs pétroliers des années 1970, l'instabilité croissante des unions, ou encore le vieillissement des baby-boomers ne vont pas contribuer à l'érosion de la position relativement favorable des séniors parmi l'ensemble des ménages.

#### IV.1.1 La vie en couple plus tardive soutient le revenu des ménages âgés, mais jusqu'à quand ?

Depuis 1982, la mise en couple plus tardive des jeunes et l'instabilité croissante des unions se sont accompagnées d'une diminution continue de la part de personnes vivant en couple à chaque âge jusqu'à 65 ans environ. Au-delà, l'allongement des durées de vie a permis aux personnes de vivre plus longtemps avec leur conjoint (Fig. 36). En 2013, près des deux tiers des personnes âgées de 65 à 74 ans vivent en couple, la moitié des 75-84 ans et plus d'un quart des personnes de plus de 85 ans. Ces proportions étaient respectivement, de 57 %, 37 % et 15 % en 1982.

En dépit de cette évolution, on note une hausse modérée de la vie en solitaire dans les dernières années de la vie, à l'approche des 90 ans et au-delà, qui résulte de la moindre

Fig 36. La vie en couple progresse aux âges avancés  
Evolution de la part des Franciliens en couple par âge entre 1982 et 2013

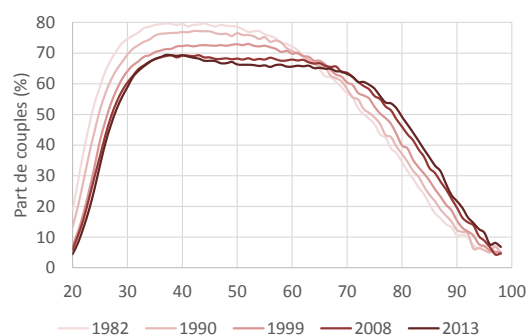


Fig 37. La vie en solitaire progresse en fin de vie

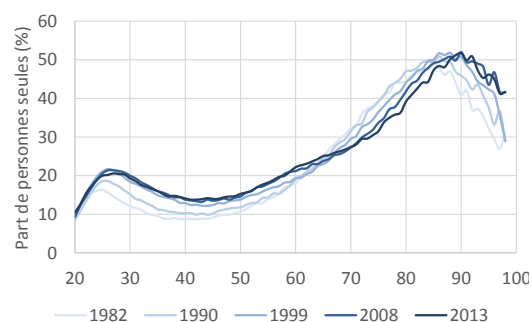
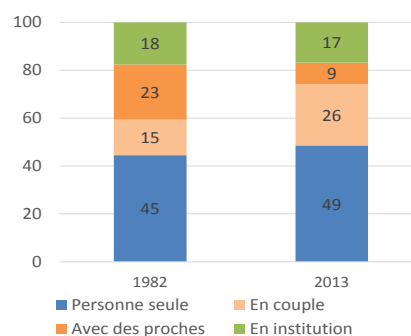


Fig 38. Les Franciliens de 85 ans ou plus cohabitent moins avec leurs enfants



Sources : INSEE, Recensements 1982, 1990, 1999, 2008, 2013

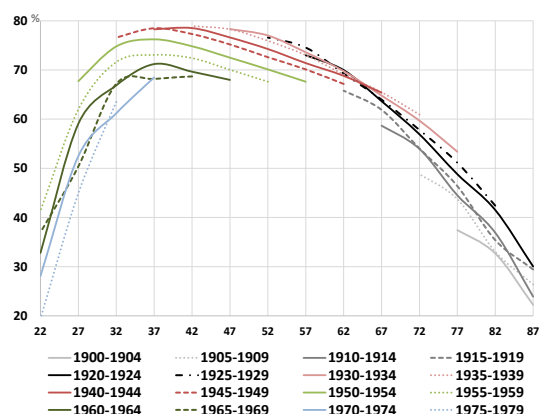
cohabitation des personnes âgées avec leurs enfants (Fig. 37 et 38). En 1982 et 2013, la part des Franciliens de 85 ans ou plus vivant avec des proches est passée de 23 % à 9 %.

L'analyse par génération conduit au même constat : au fil des générations, la part des personnes vivant en couple baisse aux âges jeunes avec l'instabilité plus grande des unions, mais augmente régulièrement aux âges élevés avec l'allongement de la vie (Fig. 39). A 60-64 ans, la part de la vie en couple diminue au fil des générations et cette tendance pourrait se poursuivre jusqu'aux générations nées au début des années 60, qui atteindront ces âges vers 2025. Entre 65 et 69 ans, les deux mouvements opposés se traduisent par une stabilisation de la part des couples entre les générations 1935-39 et les suivantes nées pendant la guerre (G1940-44) ; et au-delà de 70 ans, les progrès de la lutte contre la mort l'emportent, les générations concernées ayant été moins impactées par l'instabilité des unions. Les nouveaux comportements matrimoniaux, qui se sont diffusés à partir des années 1970, pourraient ainsi se traduire progressivement par une baisse de la vie en couple dans les générations nées après la guerre à des âges avancés en dépit de l'allongement de la durée de vie.

#### **IV.1.2 Les progrès du niveau de vie au fil des générations marquent une pause avec les générations nées dans les années 1950**

Les trente glorieuses (1945-1974) ont permis un progrès régulier du niveau de vie au fil des générations nées jusqu'à la fin des années 1940. Ces personnes ont actuellement plus de 65 ans. Le dynamisme de l'économie, la démocratisation de l'éducation, la faiblesse du chômage, l'accès rapide aux postes d'encadrement et la participation croissante des femmes au marché du travail ont soutenu la hausse des niveaux de vie, de la consommation et la progression de la propriété [Clerc, Monso, Pouliquen, 2011]. Elles ont aussi bénéficié de l'amélioration de la couverture

**Fig 39. Evolution de la part de couples franciliens par âge selon la génération des individus**



Source : INSEE, Recensements 1982, 1990, 1999, 2008, 2013

des systèmes de retraite. Qu'en sera-t-il des générations nées après-guerre ?

Plusieurs travaux de l'Insee attestent qu'il n'y a pas de « générations sacrifiées » et se réfèrent non seulement aux revenus mais aussi au niveau de consommation. Les jeunes générations naissent, en effet, dans un monde où l'on consomme plus grâce à la croissance économique de longue période. Dans l'étude sus-citée réalisée par l'Insee, les progrès se sont ralentis, voire interrompus, pour les générations nées dans les années 1950 et 1960. Elles ont été confrontées aux deux chocs pétroliers et à des périodes économiques difficiles au début des années 1980 et au milieu des années 1990. Les générations plus récentes traversent des situations économiques très contrastées qui ont, toutefois, contribué à leur redonner un niveau de vie plus élevé que les précédentes au même âge, grâce notamment à l'embellie économique au tournant des années 2000. Cette amélioration est toutefois très dépendante du contexte macro-économique qui peut se retourner.

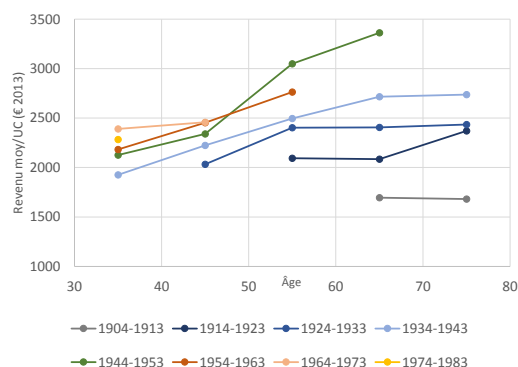
Une autre série de travaux de l'Insee appréhende le niveau de vie des ménages selon différentes acceptions, considérant le revenu disponible ou la consommation privée par uc, en testant la prise en compte ou non des dépenses de logement et des loyers

imputés<sup>1</sup> [D'Albis et Badji, 2017]. Les résultats sont clairs : « si l'on prend l'ensemble des cohortes nées entre 1901 et 1979, aucune génération n'a été désavantagée par rapport à ses aînés ». Compte tenu de l'importance de la croissance économique, aucune génération n'a eu une consommation inférieure aux précédentes. Les auteurs notent, toutefois, que la hausse des niveaux de vie n'a pas été continue. Ils constatent une stagnation pour les générations nées entre la fin des années 1940 et la fin des années 1950 au regard du critère de la consommation, une stagnation qui dure jusqu'aux générations de la fin des années 1960 au regard de leur revenu disponible. Les plus jeunes générations nées jusqu'au milieu des années 1970, bénéficieraient, jusqu'à présent, d'une amélioration des niveaux de vie par rapport à leurs aînés. Ces résultats sont en phase avec les conclusions de l'étude de 2011.

Autrement dit, si les conditions économiques plus chaotiques qui prévalent depuis le milieu des années 1970, ont ralenti voire stoppé les progrès du niveau de vie, au moins pour les générations nées dans les années 1950, voire pour celles des années 1960, il n'y a pas eu de retour en arrière.

On ne dispose pas d'éclairage francilien sur ces questions. Une analyse générationnelle simplifiée, portant sur des groupes de dix générations, a été menée à partir des enquêtes sur le logement de 1973 à 2013 (fig 40). Elle montre que les revenus par UC avant impôts des ménages franciliens augmentent au fil des générations, à chaque âge, jusqu'aux générations nées dans l'immédiat après-guerre (G1944-1953). Toutefois, à 50-59 ans, au seuil de la retraite, les revenus sont plus faibles dans le groupe des dix générations suivantes (G1954-1963). Un phénomène similaire de baisse ou de stabilisation s'observe aussi à des âges plus jeunes pour les générations plus récentes. Cette simultanéité à différents âges

**Fig 40. Evolution du revenu par UC des ménages franciliens selon l'âge et la génération de la personne de référence (en euros constants 2013)**



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

**Lecture :** Les ménages franciliens dont la personne de référence est née entre 1944 et 1963 disposaient d'un revenu par UC d'environ 3050 € lorsque cette personne avait entre 50 et 59 ans.

Compte tenu de la faiblesse de la taille des échantillons des ENL de 1973 à 2013, l'analyse des revenus par génération porte sur des estimations par groupes de dix générations. Pour la définition du revenu des ménages voir encadré 1 Définitions.

est à rapprocher des effets de la crise de 2008, qui a freiné les évolutions de revenu quel que soit l'âge. Ce coup d'arrêt dans la progression des revenus avec les générations nées au tournant des années cinquante rejoint les constats faits à l'échelle de la France. A moins d'une reprise économique dans les toutes prochaines années, les revenus moyens des générations franciliennes nées dans les années 1954-63 pourraient se situer en deçà des revenus de leurs aînés au moment de leur retraite.

#### **IV.1.3 Vers une diminution relative probable des pensions de retraite et des revenus des seniors**

Les niveaux de vie des retraités dépendent à la fois de leur carrière passée, des conditions de liquidation au moment de leur retraite et de l'évolution des prélèvements obligatoires qui

<sup>1</sup> Ce sont les loyers qui seraient versés par les propriétaires-occupants s'ils étaient locataires de leur logement.

pèsent sur leurs ressources. Le vieillissement des baby-boomers met à mal le système des retraites et pourrait peser sur le niveau de revenu des retraités.

Le Conseil d'Orientation des Retraites (COR) dresse actuellement plusieurs constats. Le premier est celui d'une baisse du pouvoir d'achat des pensions nettes des prélèvements sociaux au cours de la retraite en raison de revalorisations de certaines pensions inférieures à l'inflation ou de décalages dans les prises en compte de l'inflation [COR, 2017]. Cette diminution est plus forte pour les retraités qui s'acquittent de la CSG, notamment les cadres. Et si, globalement, les revenus des retraités se maintiennent, il faut y voir un effet *noria*, avec l'arrivée de nouveaux retraités aux pensions plus élevées remplaçant d'anciens retraités aux pensions plus faibles.

Dans son rapport de juin 2017, le COR dresse un second constat : le taux de remplacement des retraites appréhendé à 68 ans, après avoir régulièrement augmenté au fil des générations, se stabilise pour les cohortes nées en 1950-54, et baisse pour celles nées entre 1955 et 1970, selon les différents scénarios économiques envisagés, pour atteindre un nouveau palier plus faible (encadré 3).

France Stratégie considère, par ailleurs, qu'une « *baisse des transferts nets reçus par les plus âgés, déjà engagée de fait par les réformes des retraites, sera nécessaire* » [D'Albis, Cusset, Navaux, 2016]. Les auteurs constatent que les dépenses de protection sociale sont passées de 14,5 % du PIB en 1959 à 31,9 % en 2013, la quasi-totalité de la hausse concernant le risque vieillesse-survie et le risque maladie<sup>2</sup>. Une analyse par âge atteste que cette hausse a surtout bénéficié aux plus de 60 ans et résulte d'abord d'un effet démographique, et, pour partie, d'une hausse des dépenses individuelles plus marquées pour les plus de 60 ans. Si les retraités contribuent davantage au

<sup>2</sup> On compte aussi parmi les risques, les accidents du travail-maladies professionnelles, la maternité-

### Encadré 3 : Les travaux du COR anticipent une baisse des taux de remplacement des retraites à partir des générations 1955-1960

Créé en 2000, le Conseil d'orientation des retraites (COR) analyse et suit les perspectives à moyen et long terme du système de retraite français. Il apporte un éclairage sur la situation actuelle et future de chaque génération. Dans son rapport de juin 2017, Le COR prend en compte le cas-type d'un non-cadre du secteur privé comme modèle de « carrière standard » pour ses projections. Pour ce cas-type, le taux de remplacement\* net à la liquidation devrait augmenter pour les générations 1950-1955 avant de diminuer jusqu'aux générations de la fin des années 1960 puis se stabiliser ou diminuer (selon la situation économique). Pour les pensions les plus modestes (salariés ayant cotisé toute leur carrière au SMIC par exemple), des « coups de pouces » (revalorisation du minimum contributif notamment) ont été donnés au début des années 2000 conduisant à une augmentation du taux de remplacement jusqu'à 82 % du dernier salaire net pour les générations 1943-1955. Si aucune nouvelle aide n'est envisagée par la suite, ce taux de remplacement devrait diminuer inexorablement et se situer entre 70 % et 76 % pour les individus les plus modestes de la génération 1980.

Dans une publication plus ancienne [COR, 2013], des perspectives de taux de remplacement de plusieurs cas types du secteur privé et de la fonction publique d'État sont présentées. Elles attestent d'une tendance similaire à la baisse du taux de remplacement au fil des générations dans le privé. Dans la fonction publique, les résultats sont plus incertains et dépendent du niveau des primes. A niveau inchangé, le taux de remplacement resterait stable entre les générations 1950 et 1990, mais il diminuerait progressivement si la tendance à la hausse des primes observée depuis 25 ans se confirmait à l'avenir, les primes n'étant pas prises en compte dans le calcul de la pension de retraite.

\*Le taux de remplacement est le montant de la retraite perçue / liquidation du salaire perçu juste avant la retraite.

financement de la protection sociale avec la mise en place de la CSG au début des années 1990, l'essentiel du financement de la protection sociale repose sur les actifs et la situation relative des jeunes s'est dégradée.

famille, le logement-pauvreté, l'invalidité, l'insertion-professionnelle-chômage.



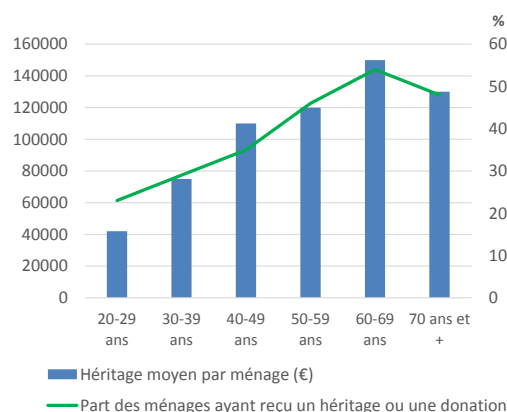
Selon les auteurs, la soutenabilité du système de protection sociale nécessitera d'amortir les transferts nets perçus par les plus âgés. L'augmentation de la CSG prévue pour 2018 en est une illustration.

#### IV.1.4 Les héritages vont continuer à profiter davantage aux plus âgés

Le patrimoine est constitué au cours de la vie par accumulation personnelle, et par le biais des héritages et des donations. Deux facteurs pourraient freiner la valorisation du patrimoine immobilier des Franciliens retraités : le niveau déjà élevé des ménages propriétaires et celui des prix de l'immobilier. Toutefois, les transmissions au moment du décès d'un parent ou les donations pourraient continuer à alimenter les inégalités au sein des ménages âgés et entre ménages jeunes et plus âgés. Le patrimoine transmis constitue une part croissante des revenus disponibles des Français et donc de la richesse des ménages. Selon les estimations de France Stratégie, héritages et donations représentent 19 % du revenu disponible des Français en 2015 contre 8,5 % en 1980. Cette proportion devrait continuer à progresser et pourrait atteindre, selon les projections réalisées, entre 24 % et 28 % du revenu disponible en 2040, et de 25 % à 32 % en 2050 [Dherbecourt, 2017], en raison d'une augmentation structurelle des décès. Aussi, comme le note l'auteur de ces travaux, les positions sociales risquent d'être davantage déterminées par des rentes de situations héritées d'une génération à l'autre que par les efforts déployés par chacun pour se former et travailler.

Or le patrimoine hérité est très inégalement réparti et cette évolution va contribuer à accentuer les inégalités intergénérationnelles et les inégalités au sein des ménages retraités. Les seniors héritent davantage et d'un montant plus élevé que les plus jeunes. Ainsi, près d'un ménage français de plus de 50 ans sur deux déclare avoir déjà bénéficié d'un héritage ou d'une donation, pour un ménage trentenaire

Fig 41. Fréquence et montant des héritages reçus au cours de la vie, par âge (France, 2010)



Source : France Stratégie, d'après l'enquête Patrimoine 2010 (Insee) in [Dherbecourt, 2017]

Lecture : 54 % des ménages dont la personne de référence a entre 60 et 69 ans ont reçu un héritage ou une donation au cours de leur vie (échelle de droite), pour un montant moyen de 150 000 € (échelle de gauche).

sur dix (Fig 41). Et au sein des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans, ceux qui ont reçu plus de 100 000 € ont des revenus courants supérieur de 32 % aux autres. Les inégalités de revenus sont donc très nettement renforcées par les héritages.

L'allongement de l'espérance de vie devrait, par ailleurs, faire reculer l'âge moyen des enfants au décès de leurs parents, et renforcer ainsi la concentration du patrimoine chez les seniors. Si, en moyenne, les Français ont 45 ans au moment du décès de leur père et 55 ans à celui de leur mère en 2015, ces âges pourraient passer respectivement à 53 ans et 60 ans en 2040 [Dherbecourt, 2017]. Cet effet devrait être, en partie, compensé par la pratique accrue des donations, accentuant la solidarité familiale et les risques inégalitaires qu'elle porte au détriment d'une solidarité institutionnelle. Mais le besoin de se prémunir contre le risque de dépendance aux âges les plus élevés pourrait atténuer cette tendance.

#### IV.1.5 Vers une hausse des inégalités entre les âges et entre les séniors ?

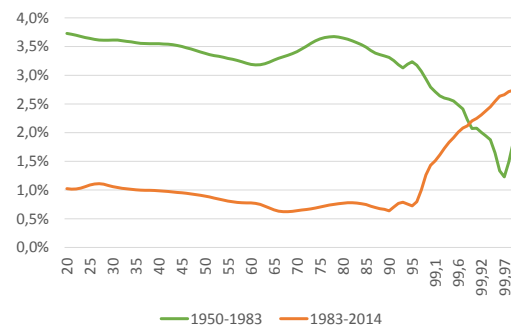
Si les différents travaux du COR ou de l'Insee s'intéressent aux inégalités entre les âges, ou entre les générations, il est peu fait cas des inégalités internes à chaque génération. Il est, toutefois, probable qu'avec la diversité grandissante des parcours professionnels marqués pour certains par des périodes de chômage, d'inactivité ou d'emplois précaires, et au regard de l'instabilité des comportements matrimoniaux, les inégalités se creusent aux âges avancés.

Au début des années 2000, les inégalités de revenus déclarés par uc se sont sensiblement accrues en Ile-de-France à tous les âges, puis ont eu tendance à se stabiliser depuis la crise de 2008 (cf. III.2). Il apparaît que c'est entre 40 et 64 ans que les inégalités sont les plus fortes. Ne risque-t-on pas d'observer une augmentation des inégalités de revenu chez les plus âgés avec l'avancée en âges de ces personnes ?

Les travaux du Laboratoire sur les inégalités mondiales s'intéresse à la fois aux revenus et au patrimoine [Alvero, Chancel, Piketty, Saez, Zucman, 2017]. Leur mise en perspective des évolutions sur longue période en France montre, que c'est au début des années 80 que la part du revenu national revenant aux 10 % les plus aisés a atteint historiquement son niveau le plus bas (30 %) quand celle de la moitié les plus modestes était de 23 % et celle des 40 % intermédiaires de 48 %. La desindexation des salaires sur l'inflation au début des années 2000 et la politique d'austérité mise en œuvre ont enrayé le mouvement antérieur de baisse des inégalités. Depuis lors, elles ont peu évolué<sup>3</sup>, à l'exception du haut de la distribution : les plus hauts revenus ont bénéficié d'une hausse plus conséquente de leurs salaires et de revenus du capital croissants. Pour les auteurs de l'étude,

<sup>3</sup> En 2014, les 10% les plus aisés captent 32,6 % du revenu national, les 50 % les plus modestes, 22,5 % et les 40 % restant, 44,9 %.

Fig 42. Taux de croissance annuel des revenus par décile et centile de revenu et période, France, 1950-2014



Source : Garbinti, Goupille-Lebret et Piketty (2016). Cf. [Wir2018.wid.world](http://Wir2018.wid.world) pour les notes et données. Entre 1950 et 1983, le taux de croissance des revenus a été de 3,4 % en moyenne pour les Français du milieu de la distribution des revenus (50<sup>e</sup> centile), alors qu'entre 1984 et 2014, ce taux de croissance n'a été que de 0,9 %.

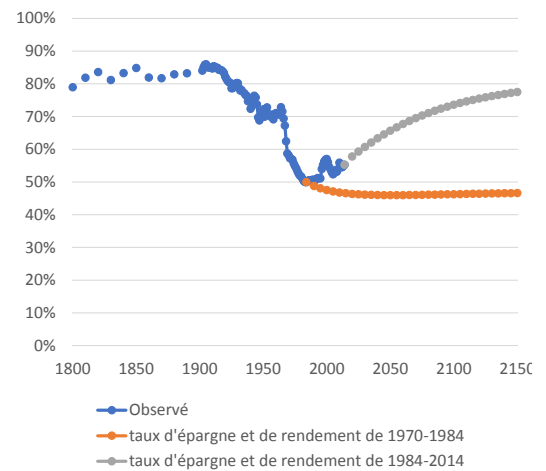
la fin des trente glorieuses a épargné les 5 % les plus aisés : entre 1983 et 2014, la croissance des revenus réels a été de 35 % en moyenne, mais de 49 % pour les 10 % des personnes aux revenus les plus élevés, de 98 % pour les 1 % les plus aisés et 144 % pour les 0,001 % du sommet de la distribution. Bien que la hausse des inégalités soit moins prononcée en France qu'aux Etats-Unis, et que dans une bonne partie des pays européens, on assiste, toutefois, à une rupture de tendance génératrice d'une montée des inégalités : alors que dans les années 1950-1983, les 90 % les moins aisés ont davantage bénéficié de la croissance que les 10 % les plus aisés, c'est le schéma inverse qui prévaut depuis (graph 42).

En matière de patrimoine, le début des années 1980 marque aussi le point le plus bas des inégalités et une inflexion à la hausse. En 1984, 10 % des plus aisés concentraient 50 % du patrimoine, 55 % en 2014. Cette remontée des inégalités a été freinée par la hausse des prix immobiliers qui a aussi profité aux classes moyennes. Une simulation du maintien à leur niveau observé entre 1984 et 2014 des

différences de taux d'épargne et de taux de rendement selon le groupe de richesse montre que d'ici un siècle on retrouverait le niveau de concentration du capital du début du 20<sup>e</sup> siècle, 10 % des personnes detenant les  $\frac{3}{4}$  du patrimoine. Si au contraire, les taux observés sur la période 1970-1984 avaient été maintenus depuis et perduraient, la part du patrimoine détenu par les 10 % les plus aisés se tasserait pour se stabiliser autour de 47 % (fig 43).

Les niveaux moyens de patrimoine étant plus élevés après 60 ans, les évolutions actuelles portent en germe une hausse des inégalités entre les âges et au sein des personnes retraitées.

**Fig 43. Simulation de la part du patrimoine détenue par les 10 % des Français les mieux dotés**



Source : Garbinti, Goupille-Lebret et Piketty (2016). Cf. [Wir2018.wid.world](#) pour les notes et données  
 En 2150, 78 % de la richesse patrimoniale sera détenue par les 10 % les plus aisés si les taux d'épargne des 10 % les plus aisés et ceux des 90 % les moins aisés restent au niveau moyen observé entre 1984 et 2014, soit respectivement 24,5 % et 2,5 %

## IV.2 Eléments prospectifs sur les statuts d'occupation

La diffusion de la propriété n'a-t-elle pas atteint son plus haut niveau avec l'envolée des prix de l'immobilier et compte tenu de la structuration sociale de la population francilienne ?

### IV.2.1 La propriété pourrait se tasser légèrement aux âges élevés

Les données des recensements de 1975 à 2013 permettent de croiser les évolutions du taux de propriétaire selon le groupe d'âge et la génération. Les analyses montrent que la propriété atteint un maximum pour les générations de l'immédiat après-guerre (nées de 1945 à 1949). Elles se situent très nettement sur la trajectoire des générations 1935-1944. Près de deux ménages franciliens sur trois pourraient à terme être propriétaires dans ces générations (Fig 44). Les taux de propriétaires atteints par les générations suivantes, nées entre 1950 et 1970 – qui ont de 40 à 60 ans – sont toujours légèrement en-deçà des niveaux atteints à ces âges par leurs aînés des générations 1945-49 et laissent présager une stabilisation des taux de propriétaires à un niveau un peu plus faible. On note une légère reprise pour les générations les plus jeunes, nées dans les années 70, mais elles ne sont encore qu'en début de parcours résidentiel. Si l'envolée des prix de l'immobilier rend la première accession plus difficile, la baisse des taux d'emprunt et l'allongement des périodes d'emprunt facilitent le recours au crédit bancaire. Pour les jeunes confrontés à la cherté des loyers et la difficulté d'entrer dans le parc social, l'emprunt devient une alternative d'autant plus viable qu'ils peuvent bénéficier d'une aide des parents sous forme de donation ou de revenus réguliers suffisants. Cet endettement sur une très longue période suppose une prise de risque importante pour les plus modestes. Quoiqu'il en soit, les jeunes générations doivent fournir un apport plus important que les précédentes et les conditions d'emplois peuvent être un frein pour les emprunts (frilosité des banques).

Fig 44. Evolution du taux de propriété des ménages franciliens selon l'âge et la génération de la personne de référence.

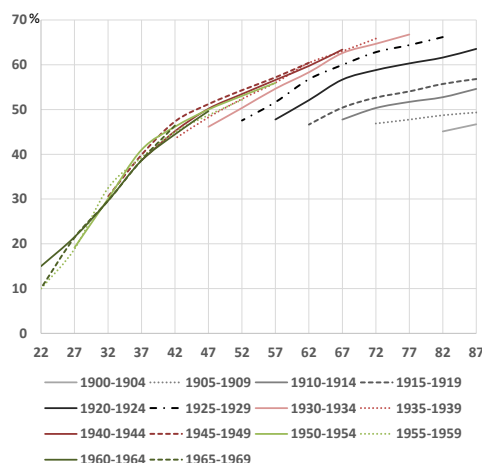


Fig 45. Evolution de la part des ménages franciliens dans le parc locatif privé selon l'âge et la génération de la personne de référence

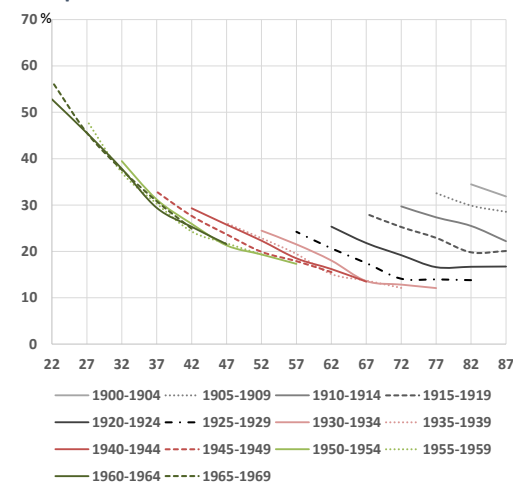
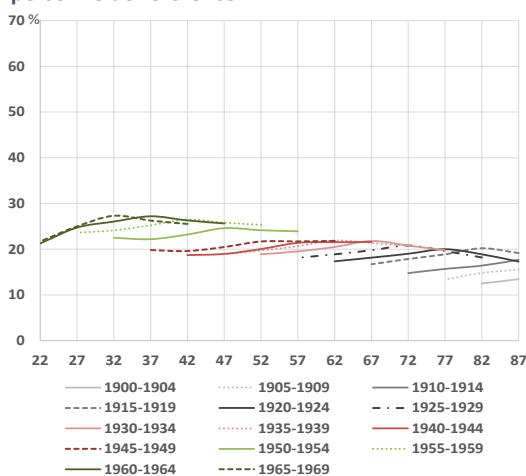


Fig 46. Evolution de la part des ménages franciliens dans le parc HLM selon l'âge et la génération de la personne de référence



Sources : Insee, Recensements de population 1975-2013.  
Lecture : 60 % des ménages dont la personne de référence est née entre 1945 et 1949 sont propriétaires entre 60 et 65 ans

#### IV.2.2 Stabilisation à un niveau faible des occupants du parc locatif privé

Peu de ménages s'installent durablement dans le parc privé. Il a plutôt comme vocation d'être un lieu de passage pour les jeunes décohabitants de chez leurs parents, pour les couples se séparant, ou encore pour les ménages arrivant en Ile-de-France. Aux âges avancés, la part des ménages dans le parc locatif privé a fortement diminué au fil des générations (Fig 45) du triple effet d'une résorption du parc bon marché en loi 48, de la montée de la propriété et du développement du parc social. Les générations 1930-34 semblent d'ores et déjà dessiner un palier minimum de la part des personnes âgées locataires dans le privé autour de 13 % entre 65 et 69 ans et 12 % après 75 ans. Entre 40 et 60 ans, les minimums sont atteints par les générations 1950-54, mais leur trajectoire semble converger aux âges plus élevés vers celle des générations précédentes.

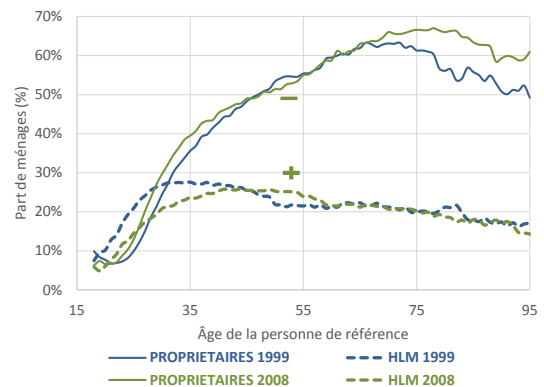
#### IV.2.3 Davantage de personnes âgées dans le parc social

Le logement dans le parc social est devenu un peu plus fréquent au fil des générations à âge donné, avec le développement de ce parc et le vieillissement des ménages occupants. Un peu plus d'un ménage retraité sur cinq vit dans le parc social parmi les générations nées entre 1930 et 1949. Les générations suivantes nées dans les années cinquante sont davantage entrées dans le parc social (Fig 46). Un ménage sur quatre des générations 1955-59 y vit entre 50 et 55 ans. La trajectoire des ménages plus jeunes nés dans les années soixante semble emprunter celle de leurs aînés et la part des ménages dans le parc social tend à se stabiliser.

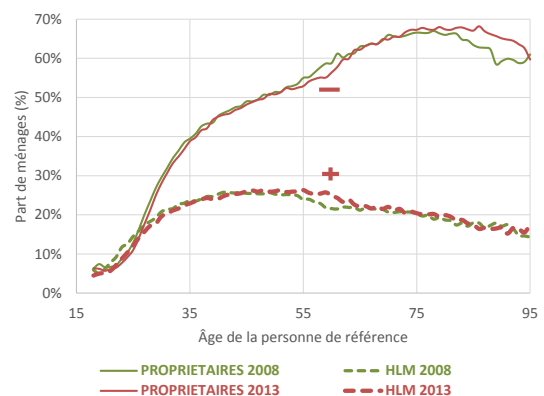
Les générations nées dans les années cinquante se démarquent ainsi des précédentes à la fois par une présence un peu supérieure dans le parc social et par une moindre accession à la propriété à âge égal (fig 47). Ces caractéristiques vont se perpétuer à des âges plus avancés dans les années à venir.

Fig 47. Les générations 1950-59 plus souvent dans le parc social, moins souvent propriétaires que les précédentes

#### 1999-2008



#### 2008-2013



Sources : Insee, Recensements de la population 1999, 2008, 2013.

Pour nombre de ces ménages aux ressources faibles ou modestes, qui ne peuvent accéder à la propriété, compte tenu de l'état du marché immobilier, s'installer durablement dans le parc HLM les prémunit des loyers trop élevés du secteur privé.

#### Encadré 4 - L'analyse par génération des statuts d'occupation à partir des recensements.

Les données des recensements sur les statuts d'occupation des ménages sont plus précises que celles des enquêtes logement, mais n'offrent pas le même niveau de détail, et ne permettent pas notamment de distinguer les accédants des non-accédants parmi les propriétaires.

Les répartitions des ménages par statut d'occupation, par groupe de cinq générations et par âges quinquennaux, ont été estimées à partir d'interpolation entre les différents recensements (1975, 1982, 1990, 1999, 2008, 2013).

## Conclusion

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. Dans 25 ans, près d'un Francilien sur cinq aura plus de 65 ans (+ 6 points par rapport à 2013). La part des Franciliens de 85 ans pourrait doubler passant de 2,0 % en 2013 à 4,1 % en 2040.

La situation globale des ménages retraités s'est fortement améliorée depuis 40 ans, avec la montée du salariat et notamment des postes de cadres et de professions intermédiaires, l'augmentation de l'activité des femmes et la maturation des systèmes de retraite. Les seniors franciliens font partie des Français les plus aisés. En 2014, le niveau de vie médian 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. La vieillesse n'est plus synonyme de pauvreté. Le taux de pauvreté, devenu décroissant avec l'âge, est deux fois plus faible en Ile-de-France après 75 ans qu'en moyenne dans la région (7,3 % en 2014 contre 15,6 %).

Les retraités d'aujourd'hui 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. En 2013, les deux-tiers des ménages dont la personne de référence a 65 ans ou plus sont propriétaires, pour 48 % de l'ensemble des ménages franciliens. Ils sont aussi les premiers bénéficiaires des plus-values induites par l'envolée des prix immobiliers depuis la fin des années 1990.

Cette situation globalement favorable ne doit pas masquer les inégalités de revenu et de patrimoine qui traversent les âges. L'Insee montre, en effet, que les inégalités de niveau de vie sont plus fortes au sein des classes

d'âges qu'entre les classes et qu'elles se sont accrues parmi les retraités dans les années 2000 à l'échelle de la France. Les inégalités de patrimoine sont, par ailleurs, beaucoup plus marquées que celles des niveaux de vie. Sur moyenne période, depuis le début des années 1980, elles tendent à s'accroître modérément au profit des plus aisés.

Le logement et le lieu de résidence sont les deux principales caisses de résonance de ces inégalités. Les seniors franciliens – ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans – locataires du parc social ont un revenu moyen par UC deux fois plus faible que celui des propriétaires, et l'écart s'est creusé dans le temps. Les ménages pauvres, quel que soit leur âge sont de plus en plus logés dans le parc social, qui accueille 47 % des ménages pauvres de 65 ans ou plus en 2013 contre à peine un sur dix en 1973. Il y a 40 ans, les logements sous le régime de la loi 1948, qui ont quasiment disparu, remplissaient une fonction sociale de fait. En 2013, près du tiers des ménages seniors du parc HLM sont pauvres, pour 27,5 % dans le parc locatif privé et seulement 7,5 % dans le parc occupé en propriété. Le niveau de vie globalement plus aisé des ménages franciliens de 65 ans ou plus va de pair avec un taux de propriétaires plus élevé que la moyenne, mais à statut d'occupation donné, les plus âgés ne sont pas les plus aisés : ils sont, en fait, surreprésentés parmi les ménages aux revenus modestes à moyens.

Le profil des revenus des propriétaires et des locataires est loin d'être uniforme sur le territoire régional. Du fait de l'éventail des prix immobiliers, c'est surtout parmi les propriétaires que les écarts sont les plus marqués. A Paris, 31 % des ménages propriétaires de 65 ans ou plus appartiennent au décile de revenu francilien le plus aisé, pour seulement 5 % en Seine-Saint-Denis. A statut d'occupation donné, c'est en Seine-Saint-Denis que les ménages ont les ressources les plus

faibles. Ce département se caractérise aussi par une pauvreté un peu plus importante dans le parc locatif privé, souvent vétuste, que dans le parc social.

L'importance relative des différents types de statut d'occupation et le niveau des prix et des loyers façonnent, localement, le profil social des résidents d'un territoire, quel que soit leur âge. Les disparités communales de niveau de vie des séniors reflètent ainsi celles de l'ensemble des ménages. En grande couronne, les séniors apparaissent plus aisés, surtout les 60-74 ans, qui ont porté le mouvement d'accession dans le périurbain des années 1970-1980. Mais dans les territoires les plus pauvres de l'agglomération parisienne, les ménages arrivant à la retraite depuis une dizaine d'années sont moins aisés que leurs aînés.

Comment va évoluer la situation des retraités dans les années à venir ? N'a-t-on pas atteint un âge d'or des retraités ? C'est le remplacement de générations de retraités modestes par des plus aisés qui maintient, pour l'heure, le niveau de vie moyen des ménages de plus de 65 ans. Mais les signes précurseurs d'un tassement de leur niveau de vie 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 pour les générations d'après-guerre par une baisse de la vie en couple aux âges avancés 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 ; elles ont été confrontées aux deux chocs pétroliers et à des périodes économiques difficiles. D'autres ont trait à la démographie et à l'équilibre du système de retraite. L'arrivée à l'âge de la retraite des générations issues du baby-boom pèse d'ores et déjà sur le système des retraites : le taux de remplacement des retraites se stabilise pour les cohortes nées en

1950-54 mais baisse pour celles nées après 1955 ; le pouvoir d'achat des pensions nettes des prélèvements sociaux baisse au cours de la retraite en raison de l'accroissement des prélèvements sociaux, et de revalorisations de certaines pensions inférieures à l'inflation ; la fiscalité des retraités, via notamment la CSG, pourrait aussi s'alourdir.

A l'inverse, les séniors devraient continuer à tirer profit d'une situation patrimoniale très favorable, même si la part des propriétaires tend à se stabiliser dans les générations, voire marque un léger tassement dans celles nées dans les années 1950 et 1960. Les héritages, qui vont représenter une part croissante du revenu disponible des Français, 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, renforçant ainsi la concentration du patrimoine chez les séniors, et de fait les inégalités entre classes d'âges et parmi les plus âgés. Cet effet devrait être, en partie, compensé par la pratique accrue des donations, mais sera contrebalancé par le besoin de se prémunir contre le risque de dépendance aux âges les plus élevés.

Enfin, certaines évolutions pourraient creuser les inégalités de situation aux âges avancés : la diversité grandissante des parcours professionnels marqués pour certains par des périodes de chômage, d'inactivité ou d'emplois précaires ; l'instabilité des comportements matrimoniaux ; des disparités de taux d'épargne et de rendement favorisant une hausse des inégalités de patrimoine. Dans ce contexte, le logement social va jouer un rôle primordial dans l'accueil des plus modestes. Un peu plus d'un ménage retraité sur cinq des générations 1930-1949 vit dans le parc social, cette proportion 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.

## Ressources

- Alvero, Chancel, Piketty, Saez, Zucman (cord.), Rapport sur les inégalités mondiales 2018, World Inequality Lab, 2017
- Arcado J, Coppoletta-Solotareff R, Ferrante A, Romani M, *La détention d'actifs patrimoniaux début 2015*, Insee Références, édition 2016, pp23-37
- Argouarc'h J, Cazenave-Lacrouts M, *Les niveaux de vie en 2015*, Insee Première n°1665, septembre 2017
- Boiron A, *Evolution des inégalités de niveau de vie entre 1970 et 2013*, Insee références, édition 2016, pp55-70
- Clerc ME, Monso O, Pouliquen E, *Les inégalités entre générations depuis le baby-boom*, Insee, L'économie Française, édition 2011, pp47-67
- COR, Projections de taux de remplacement pour les générations 1950 à 1990 sur la base de cas types, Réunion du Conseil du 26 février 2013, Compléments aux perspectives du système de retraite en 2020, 2040 et 2060
- Conseil d'Orientation des retraites, Rapport de juin 2017
- 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 H, Cusset PY, Navaux J, *Les jeunes sont-ils sacrifiés de la protection sociale ?* France Stratégie, La Note d'Analyse n°37, 2016
- D'Albis H et Badji I, Les inégalités de niveau de vie entre les générations en France, Insee Economie et Statistique, n°491-492, 2017, p77-99
- Dherbecourt C., *Peut-on éviter une société d'héritiers ?* Note d'analyse n°51, France Stratégie, janvier 2017, 12p.
- Ferrante G, Guillas D, Solotareff R, *Entre 2010 et 2015, les inégalités de patrimoine se réduisent légèrement*, Insee première n°1621, novembre 2016
- Garbinti, Goupille-Lebret et Piketty, Accounting for wealth inequality dynamics : methods, estimates and simulations for France (1800-2014), WID.world working paper series n°2016/5, dec 2016
- Guillouet JJ et alii, Les conditions de logement en Île-de-France, IAU, Insee, Apur, DRIEA et DRIHL, 2<sup>e</sup> trimestre 2017
- Insee, Les revenus et le patrimoine des ménages, Insee Référence, Édition 2016
- Muller V, Lecerf A, La Silver économie : une réponse aux enjeux du vieillissement du plus grand nombre dans une démarche solidaire ? rapport du CESER, décembre 2017
- Sagot M, Louchart P, Laborde C, Impact du vieillissement sur le recours à l'APA en Île-de-France, IAU îdF, ORS, juin 2017





**L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE**  
EST UNE FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR DÉCRET DU 2 AOÛT 1960.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49