

ANNEE 2013-2014

COLLECTION "LES MEMOIRES DE L'ESPI"

Les enjeux immobiliers d'une population vieillissante

Audrey VOISINE

Cycle Gestionnaire d'Affaires Immobilières

Professeur correcteur : Mme Aurélie BOUYGE



www.edilivre.com

Edilivre Éditions APARIS (Collection Tremplin)
175, boulevard Anatole France – 93200 Saint-Denis
Tél. : 01 41 62 14 40 – Fax : 01 41 62 14 50 – mail : client@edilivre.com

Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction,
intégrale ou partielle réservés pour tous pays.

ISBN papier : 978-2-332-84287-9
ISBN pdf : 978-2-332-84288-6
ISBN epub : 978-2-332-84286-2
Dépôt légal : octobre 2014

© Edilivre Éditions APARIS, 2014

ANNÉE 2013-2014

Les enjeux immobiliers d'une population vieillissante

Audrey VOISINE

Cycle Gestionnaire D'Affaires Immobilières
3^{ème} Année Approfondie
Professeur correcteur : Mme Aurélie BOUYGE



EXTRAIT

LE RÉSUMÉ

A l'heure des grandes réformes concernant le vieillissement de la population, enjeu crucial en ce début de XXIème lorsque l'on sait qu'un tiers de la population aura plus de 60 ans en 2050, le secteur de l'immobilier va devoir adapter son offre de logement et ses méthodes de ventes pour pouvoir répondre aux besoins de ces 21,7 millions de nouveaux seniors. Les entreprises du bâtiment devront se spécialiser dans l'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie de ces personnes âgées. Le maintien à domicile étant encouragé par le gouvernement, ces travaux seront plébiscités dans des milliers de logements. Les ventes en viager en réponse à la perte de revenus et à la baisse des moyens financiers de ces seniors devraient connaître une accélération significative. En outre, le nombre d'établissements spécialisés est en train de se multiplier et cette croissance devrait continuer dans les années à venir. Ce mémoire fait donc l'objet d'une étude sur ces grands changements immobiliers de demain.

Mots clés définissant ce mémoire : personnes âgées, viager, adaptation des logements, résidences seniors, villages retraites, EHPAD, enjeu, immobilier.

« Je soussignée Audrey VOISINE certifie avoir réalisé personnellement ce mémoire sans reproduction in extenso du texte d'un auteur ou d'un texte publié dans une revue ou disponible sur internet »

SOMMAIRE

RÉSUMÉ ET MOTS CLEFS.....	3
SOMMAIRE.....	4
PRÉAMBULE	6
 INTRODUCTION GÉNÉRALE	 13
 1^{ère} PARTIE	
LES ENJEUX IMMOBILIERS LIÉS AU MAINTIEN À DOMICILE	17
1.1 L'Adaptation des logements au vieillissement de la population	19
1.2 Le développement du Viager en France.....	28
 2^{ème} PARTIE	
LES ENJEUX IMMOBILIERS LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DES ÉTABLISSEMENTS SPÉCIALISÉS.....	39
2.1 Le développement des résidences pour personnes âgées autonomes	41
2.2 Le développement des Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes : les EHPAD	53
 CONCLUSION GÉNÉRALE.....	 63
 REMERCIEMENTS.....	 68
ANNEXES.....	Erreur ! Signet non défini.
LEXIQUE	Erreur ! Signet non défini.
BIBLIOGRAPHIE	Erreur ! Signet non défini.
TABLE DES MATIÈRES.....	93

EXTRAIT



PRÉAMBULE

Audrey VOISINE

Cycle Gestionnaire D'Affaires Immobilières
3^{ème} Année Approfondie 2013/2014
Professeur correcteur : Mme Aurélie BOUYGE

En tout premier lieu, il convient de faire un constat sur la situation du vieillissement de la population française. Il convient d'appréhender la baisse des écarts de mortalité entre les hommes et les femmes, l'augmentation de la durée de vie, l'amélioration générale de l'état de santé des personnes âgées ainsi que leur niveau de ressources financières et l'augmentation de leurs exigences. Il faut aussi savoir différencier les stades de l'avancé en âge et mettre en avant le phénomène d'isolement social qui touche ces personnes. Toutes ces données référentes au contexte général de vieillissement de la population seront donc exposées préalablement au développement de ce mémoire. Il est nécessaire d'en prendre connaissance pour mieux comprendre les corrélations entre le vieillissement des personnes âgées et les enjeux immobiliers de ce vieillissement.

Selon les projections des nations Unies ¹ publiées sur leur site internet, entre 2000 et 2050 la proportion de personnes âgées devrait doubler dans le monde, passant de 10% à 22% soit de 810 millions en 2012 à presque 2 milliards en 2050. Pour la première fois dans l'histoire humaine, leur nombre dépassera celui des jeunes et des actifs². La raison de l'augmentation du nombre de personnes de cette tranche d'âge se traduit par une amélioration des conditions de santé, par l'affermissement des facteurs socio-économiques et par l'allongement de la durée de vie. Si nous nous penchons plus précisément sur le cas de la France on constate rapidement l'ampleur de ce phénomène de vieillissement de la population à l'échelle nationale.

Une augmentation générale de la population en France

L'INSEE prévoit que le pays comptera 70,0 millions d'habitant au 1^{er} janvier 2050, soit 4 millions de plus qu'en 2014. La population augmentera mais à un rythme plus lent que les décennies précédentes jusqu'en 2050, en raison de l'accroissement du nombre de décès³ qui est en partie une conséquence du vieillissement. On prévoit 773 000 décès en 2049, contre 559 227 en 2012. Ces estimations devraient s'accroître progressivement à partir de 2030, avec l'arrivée aux grands âges de la génération des nombreux baby-boomers nés entre 1946 et 1975. Ils atteindront l'âge moyen de 90 ans⁴.

Une augmentation considérable du nombre de personnes âgées en France

Selon l'institut national de la statistique et des études économiques collecte (INSEE), 32% de la population française soit un habitant sur trois sera âgé de plus de 60 ans en 2050 alors qu'il ne s'agissait que d'un habitant sur cinq en 2000. Le nombre de personnes de plus de 60 ans devrait augmenter de 40% entre 2010 et 2050 et celui des plus de 75 ans sera presque multiplié par deux⁵. Le vieillissement en France est donc un phénomène inéluctable.

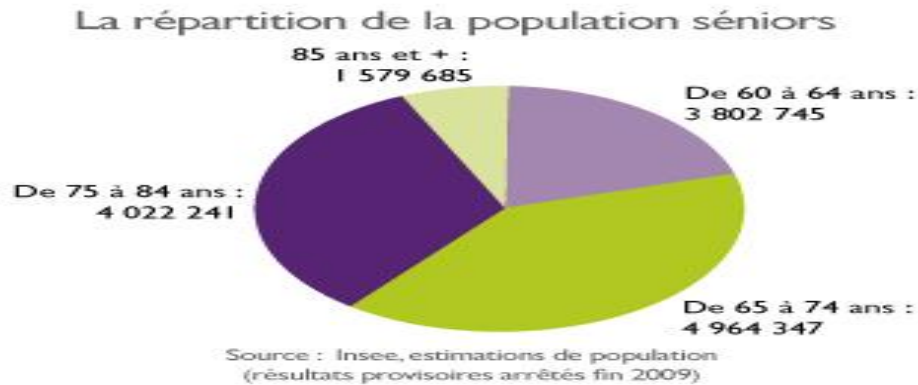
¹ Source : site des Nations Unies (www.un.org)

² Mot clef défini dans le lexique

³ Mot clef défini dans le lexique (définition du taux de mortalité)

⁴ Se référer à l'ANNEXE 1 : PYRAMIDE DES ÂGES AU 1^{er} Janvier 2014

⁵ Se référer aux tableaux de la page 9 : « La répartition de la population seniors » selon l'INSEE 2009 - « Projection de la population » selon l'INSEE et les Tableaux 2010 de l'économie française



Projections de population

	Population au 1 ^{er} janvier (en millions)	Moins de 20 ans (en %)	20 ans à 59 ans (en %)	Plus de 60 ans (en %)	Dont 75 ans ou plus (en %)
2010	62,8	24,4	52,7	22,9	8,8
2020	65	23,7	50,1	26,2	9,1
2030	67,2	22,6	48,1	29,3	12
2040	69	22,1	46,9	31	14,3
2050	70	21,9	46,2	31,9	15,6

Source : INSEE – Tableaux 2010 de l'économie française

Une augmentation de la durée de vie

L'espérance de vie des personnes âgées s'allonge elle aussi. L'institut national d'études démographiques indique⁶ que la durée de vie moyenne espérée à la naissance en 2013 pour un homme est de 78,7 ans et qu'elle est de 85,0 ans pour une femme. Cette même étude affirme que le nombre moyen d'années restant à vivre à l'âge de 60 ans serait de 22,7 ans pour les hommes et de 27,3 ans pour les femmes. L'espérance de vie à la naissance en 2050, sera de 83,8 ans pour les hommes et de 89 ans pour les femmes. Elle augmentera donc respectivement de 5,1 ans et de 4 ans.

Baisse des écarts de mortalité entre les hommes et les femmes

Les différences de mortalité entre hommes et femmes se sont atténuées depuis quelques décennies mais les femmes vivent en moyenne six ans de plus que les hommes et cet écart devrait être réduit à 5,2 ans d'ici à 2050. Cela ne doit pas être négligé. Le vieillissement de la population touchera donc plus les femmes. Elles seront les principales cibles des sociétés immobilières souhaitant investir ce nouveau marché.

⁶ Source : Chiffres de l'INSEE