NOTE D'ACTUALISATION DOCUMENTAIRE — 2026

Complément indépendant à « Monétiser son patrimoine immobilier » (mémoire de 2013)

Olinda LONGUÉPÉE | LGP CONSULTING FRANCE | Octobre 2026

1. Vieillissement démographique

Selon le bilan démographique 2025 de l'INSEE, la France compte environ 69,1 millions d'habitants au 1er janvier 2026, dont 22 % âgés de 65 ans ou plus. L'espérance de vie à la naissance en 2025 atteint 85,9 ans pour les femmes et 80,3 ans pour les hommes. Ces chiffres éclairent l'importance des besoins financiers associés à des retraites potentiellement longues. [INSEE, 2026]

L'INSEE estime par ailleurs l'espérance de vie à 65 ans en 2025 à 23,6 années pour les femmes et 20,0 années pour les hommes. Cette mesure est pertinente pour analyser l'incertitude de durée dans les opérations viagères, sans suffire à tarifer un contrat individuel. [INSEE, 2026, espérance de vie à divers âges]

2. Autonomie : des besoins hétérogènes

La DREES relève que, parmi les personnes de 60 ans ou plus vivant à domicile, la prévalence de la perte d'autonomie selon son estimation large du GIR est passée de 10 % en 2015 à 8 % en 2022. Le vieillissement de la population ne se traduit donc pas mécaniquement par une hausse proportionnelle de la dépendance individuelle. [DREES, 2024]

Le panorama DREES 2025 documente les dispositifs publics de soutien (notamment APA et ASH) et les coûts de la prise en charge. Il fournit un cadre d'analyse pour distinguer les ressources publiques, les dépenses privées et le rôle éventuel du patrimoine dans le financement de l'accompagnement. [DREES, 2025]

3. Retraites et patrimoine

Le rapport annuel du COR publié en juin 2025 évalue les dépenses de retraite à 13,9 % du PIB en 2024. Dans son scénario de référence, cette part atteindrait 14,2 % en 2070 : il s'agit d'une projection dépendant d'hypothèses, et non d'une prévision certaine. [COR, 2025]

En février 2026, le COR a consacré un dossier au niveau de vie, au patrimoine, à la consommation et à l'épargne des retraités. Cette approche invite à distinguer le revenu disponible, le stock de patrimoine et les besoins de liquidité : posséder un logement ne signifie pas nécessairement disposer de revenus suffisants. [COR, 2026]

4. Mise en perspective du mémoire de 2013

Ces travaux récents confortent la pertinence de la question de recherche du mémoire : dans quelles conditions la richesse immobilière peut-elle compléter les revenus de retraite et contribuer au financement de l'autonomie ? Ils ne démontrent cependant ni que le viager est adapté à tous les ménages ni qu'une formule de mutualisation présente, en elle-même, un avantage économique certain.

Pour les professionnels, toute solution de monétisation exige une évaluation individualisée des besoins, de la valeur du bien, de l'occupation, de la fiscalité, des charges, des garanties de paiement et des droits des parties. Cette note est documentaire et ne constitue pas un conseil juridique, fiscal ou financier personnalisé.

5. Références documentaires

Les six publications institutionnelles mobilisées dans cette note sont présentées, avec leurs références et leurs liens de consultation, dans la Bibliographie institutionnelle actualisée — 2026, document complémentaire édité par LGP CONSULTING FRANCE.

Cette note constitue une mise en perspective documentaire établie en 2026. Elle est distincte du mémoire universitaire rédigé en 2013 et ne modifie pas les analyses de cette recherche dans leur contexte historique.

Sources : INSEE (2026), DREES (2024 et 2025), Conseil d'orientation des retraites (2025 et 2026). Références complètes dans la bibliographie associée.