

La lettre du Conseil d'Orientation des Retraites

Le 11^e colloque du COR – 18 novembre 2013

Les retraités et leur logement

Le Conseil d'orientation des retraites (COR) a, parmi ses missions, celle de suivre l'évolution du niveau de vie des retraités, qui ne dépend pas seulement du niveau des pensions. En particulier, le logement est un aspect essentiel des conditions de vie des retraités : il constitue à la fois la composante majeure de leur patrimoine, un élément important de leur niveau de vie et leur principal poste de consommation.

À l'occasion de son colloque annuel de novembre 2013, le COR a choisi d'appréhender dans leur ensemble les différentes questions relatives au logement des retraités, en examinant notamment leurs conditions de logement, leur mobilité résidentielle, leurs choix patrimoniaux concernant la propriété de la résidence principale et, plus généralement, leurs comportements dans ce domaine. Les réflexions développées lors du colloque rejoignent les réflexions en cours sur les liens entre vieillissement et habitat, notamment dans le cadre de la préparation de la loi sur l'adaptation de la société au vieillissement.

La 8^e lettre du COR présente une synthèse des principaux enseignements de ce colloque.

Les conditions de logement des retraités

Le colloque a tout d'abord permis de mieux connaître la situation des retraités en matière de logement, à la lumière des publications récentes dans ce domaine et de la présentation de **Jérôme Accardo**, chef du département Prix - Ressources - Conditions de vie à l'INSEE. Les retraités sont souvent propriétaires de leur résidence principale, et les logements qu'ils occupent sont souvent grands par rapport à leurs besoins – ce qui ne doit toutefois pas faire oublier le cas des retraités non propriétaires et ayant des conditions de logement parfois difficiles.

La plupart des retraités sont propriétaires de leur logement

Environ trois retraités sur quatre sont propriétaires de leur logement. Les ménages deviennent généralement propriétaires avant leur retraite et tendent ensuite à le rester : en 2010, selon l'enquête Patrimoine de l'INSEE, 73 % des retraités sont propriétaires, dont 62 % de ménages pleinement propriétaires sans charges de remboursement, les autres propriétaires étant accédant à la propriété ou usufruitier.

En outre, environ 15 % des ménages de retraités possèdent une résidence secondaire et 8 % un logement de rapport, ce qui porte au total la proportion de retraités propriétaires d'au moins un logement à 76 % en 2010.

Les retraités possèdent de ce fait un patrimoine immobilier plus élevé que celui des actifs : le patrimoine immobilier moyen des ménages retraités

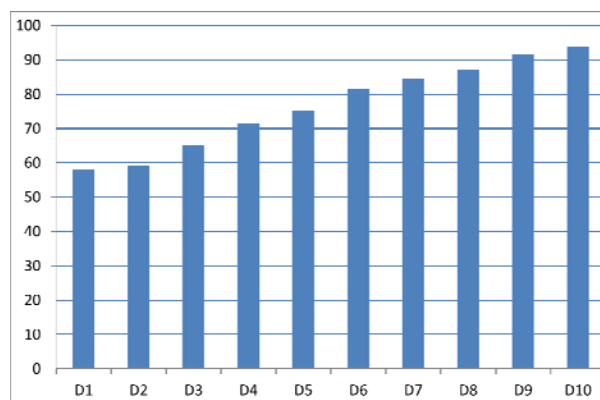
atteint environ 190 000 € en 2010, contre 140 000 € pour celui des ménages non retraités (patrimoine brut, avant déduction des emprunts immobiliers). Sa valeur s'est fortement appréciée au cours des dernières années. Il est constitué essentiellement de la résidence principale, les résidences secondaires et logements de rapport étant distribués de manière plus concentrée. Grâce à l'immobilier qui représente 64 % de leur patrimoine total, le patrimoine total moyen des retraités (environ 290 000 € en 2010) est plus élevé que celui des non-retraités (environ 240 000 €).

Cette situation globalement favorable ne doit pas masquer qu'un quart des retraités ne possède pas de logement. En particulier, 14 % des retraités étaient locataires du parc social en 2006 selon l'enquête Logement de l'INSEE, soit qu'ils avaient conservé un logement social qui leur avait été attribué durant leur vie active, soit qu'ils avaient demandé à bénéficier d'un logement social pour personnes âgées afin de faire face au vieillissement. Les retraités sont moins nombreux à habiter le parc locatif privé (11 % en 2006).

Qui sont ces retraités non propriétaires ? Plus un ménage de retraité a un niveau de vie élevé – le niveau de vie désigne le revenu par unité de consommation –, plus il est fréquemment propriétaire de son logement. Plus de 90 % des retraités les plus aisés sont ainsi propriétaires. Cependant, même les retraités à faible niveau de vie sont majoritairement propriétaires de leur logement. Ainsi, on compte environ 60 % de propriétaires parmi les 1,24 million de retraités dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté monétaire en 2011 (977 € pour une personne seule ou 1465 € pour un couple).

À cet égard, les allocataires du minimum vieillesse constituent une population spécifique. Les premiers résultats de l'enquête Bénéficiaires de minima sociaux de la DREES – publiés peu après le colloque – révèlent que seulement un allocataire du minimum vieillesse sur six est propriétaire en 2011 : 57 % sont locataires (dont 35 % dans le parc social) et 19 % sont hébergés par un tiers. Il semblerait qu'être propriétaire de sa résidence principale constitue un frein important au recours du minimum vieillesse, probablement à cause du recours sur succession.

Part des ménages de 60 ans et plus propriétaires en fonction du décile de niveau de vie (en %)



Lecture : La part de propriétaires est de 58 % dans les ménages du premier décile (D1), c'est-à-dire parmi les 10 % des ménages ayant le niveau de vie le plus faible.

Source : INSEE, DGFIP, CNAF, CNAV, CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2011.

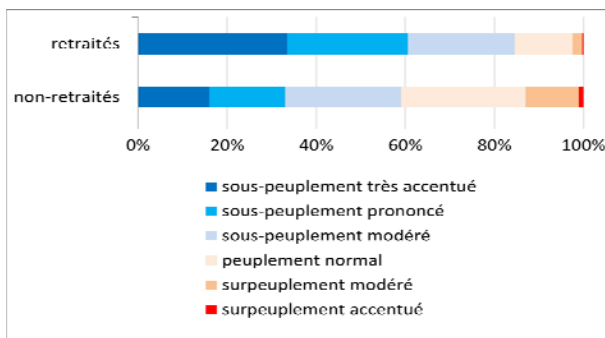
Des logements souvent sous-peuplés

Les logements des retraités ne sont pas plus grands que la moyenne : en 2006, selon l'enquête Logement de l'INSEE, les ménages âgés de 65 ans et plus disposaient en moyenne de 4 pièces et de 91 m², comme l'ensemble de la population française.

Cependant, comme les ménages de retraités ne comptent généralement qu'une ou deux personnes, leurs logements apparaissent trop grands par rapport à leurs besoins, selon la norme de peuplement de l'INSEE. Selon cette norme, il faut une pièce de séjour pour le ménage, à laquelle on ajoute une pièce par couple, une pièce pour chaque adulte seul et une pièce pour un ou deux enfants, en fonction de leur âge. On parle de surpeuplement s'il manque une ou plusieurs pièce(s) au regard de cette norme et de sous-peuplement s'il y a une ou plusieurs pièce(s) en trop. Les logements des retraités sont le plus souvent en sous-peuplement, tandis que les situations de surpeuplement sont rares. Les ménages retraités connaissent par ailleurs très peu de situations d'inconfort marqué, sans différences entre locataires et propriétaires.

Là encore, cette situation globalement favorable ne doit pas masquer que certaines populations ont parfois des conditions de logement difficiles. Ainsi, selon l'enquête Bénéficiaires de minima sociaux de la DREES, 17 % des allocataires du minimum vieillesse sont confrontés à une situation de surpeuplement et 11 % ne disposent pas de tous les éléments de confort sanitaire (eau chaude, salle de bains, toilettes intérieures et chauffage).

Le peuplement du logement



Source : INSEE, enquête Logement 2006.

Le sous-peuplement des logements des retraités s'explique par le fait que les ménages âgés déménagent rarement pour des logements plus petits suite au départ des enfants du domicile parental ou au décès du conjoint. Ils sont peu mobiles – nous y reviendrons plus loin – et, même en cas de déménagement, ils peuvent souhaiter conserver un grand logement, par exemple pour accueillir leurs enfants qui pourraient leur porter assistance. Ainsi, au cours du cycle de vie, les jeunes ont de petits logements, la taille du logement augmente jusqu'à 40 ans, puis elle reste presque constante depuis l'âge de 40 ans jusqu'au décès.

Lorsque l'on compare les générations entre elles au même âge, la taille du logement progresse au fil des générations jusqu'aux générations nées vers 1950, puis elle se stabilise pour les générations plus récentes. De ce fait, les jeunes retraités disposent de logements plus grands que les ménages les plus âgés. Si les générations du baby-boom reproduisaient les comportements des générations antérieures, c'est-à-dire si, une fois âgées, elles conservaient un logement de même taille – ce qui n'est toutefois pas certain – les retraités disposeraient à l'avenir de logements aussi grands que les autres ménages de 40 ans et plus, et plus grands que les jeunes ménages.

Les conséquences sur la situation financière des retraités

La mesure des niveaux de vie peut tenir compte du fait que les propriétaires n'ont pas de loyers à payer, en imputant des loyers fictifs correspondant à la valeur locative du logement aux revenus des propriétaires. Il convient alors de déduire du revenu les charges d'intérêts d'emprunt (pour les accédants), ainsi que les charges induites par la propriété du logement, comme la taxe foncière. La prise en compte de la propriété du logement modifie

sensiblement l'appréciation portée sur le niveau de vie des retraités : le niveau de vie moyen des retraités apparaît inférieur de 4 % à celui des actifs en 2011 si l'on tient compte uniquement des revenus monétaires, alors qu'il apparaît supérieur de 1 % à celui des actifs si l'on ajoute des loyers imputés (nets de charges) aux revenus monétaires des propriétaires.

Cependant, l'occupation d'un logement devenu trop grand suite au départ des enfants ou au décès du conjoint engendre des charges financières auxquelles certains retraités pourraient avoir du mal à faire face lorsque les revenus diminuent lors du passage à la retraite puis lors du veuvage.

Pour apprécier l'importance de ces charges, on peut se référer à la notion de taux d'effort de logement, défini par l'INSEE comme les dépenses de logement (loyer, remboursements, charges, énergie, taxe d'habitation, taxe foncière), nettes des allocations ou aides au logement, rapportées aux revenus du ménage. Selon l'enquête Logement 2006 de l'INSEE, le taux d'effort pour l'ensemble des retraités (propriétaires et locataires) ressort à 12 % des revenus, très en-deçà de celui des non-retraités qui s'élève à 18,5 %. Cet écart s'explique par la faible part parmi les retraités des accédants, dont le taux d'effort de logement est plus élevé du fait des remboursements d'emprunts. À statut d'occupation identique, le taux d'effort des retraités s'avère légèrement supérieur à celui des non-retraités. Si l'on se restreint aux seules dépenses d'énergie (chauffage, etc.), le taux d'effort des retraités est un peu supérieur à celui des non-retraités (5,3 % contre 3,8 % en moyenne). Au-delà de ces moyennes, il apparaît surtout que certains retraités ont des taux d'efforts particulièrement élevés, notamment pour l'énergie. Pour autant, les retraités sont moins nombreux que les actifs à souffrir du froid dans leur logement.

Les comportements des retraités en matière de logement

Afin de compléter la description des logements des retraités, deux aspects importants du comportement des retraités ont ensuite été examinés lors du colloque, la mobilité résidentielle et l'aménagement du logement face au vieillissement, ainsi que la question de savoir si la cohabitation intergénérationnelle pouvait être une opportunité

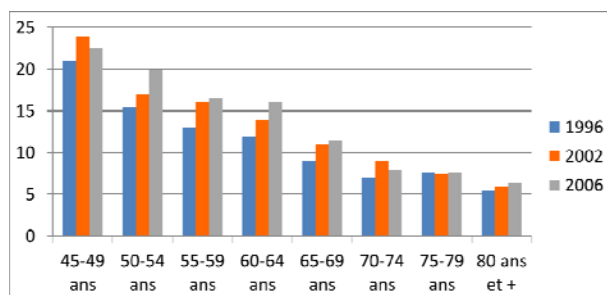
pour les retraités, compte tenu du sous-peuplement de leurs logements.

La mobilité résidentielle des retraités

Comme l'a rappelé **Catherine Bonvalet**, directrice de recherche à l'INED, la mobilité résidentielle concerne avant tout les jeunes. Elle est maximale vers 30-40 ans puis elle diminue avec l'âge, jusqu'aux âges les plus élevés où elle est minimale. Selon le recensement de 2008, 15 % des personnes de plus de 60 ans ont déménagé au cours des dernières années.

Entre 1996 et 2006, selon les enquêtes Logement de l'INSEE, la mobilité de début de retraite a progressé, ainsi que la mobilité en fin de cycle de vie (après 80 ans). En revanche, la mobilité est restée stable en milieu de retraite (entre 70 et 79 ans). Ces enquêtes montrent aussi, sur longue période, un accroissement des intentions de déménager.

Proportion d'emménagés récents (en %)



Source : INSEE, enquêtes Logement.

On distingue la mobilité de bien-être peu après la retraite, qui correspond à la recherche d'un nouveau mode de vie, le plus souvent en couple, et la mobilité d'ajustement, qui répond au besoin d'adapter le logement à la nouvelle situation, suite à un problème de santé ou au décès du conjoint. Cette distinction s'opère en fonction de l'âge mais aussi des catégories sociales : les cadres supérieurs ont, en particulier, une espérance de vie en bonne santé plus élevée que celle des ouvriers.

Les ménages qui changent de logement sont majoritairement propriétaires, et ils le demeurent en général dans leur nouveau logement, sauf après 80 ans. Avant 70 ans, les projets de retraite sont mûris et préparés, mais ils s'inscrivent déjà pour certains dans une mobilité d'ajustement. Plus de la moitié des ménages changeant de logement acquiert ou prend un logement de taille identique, voire plus élevée. Comme nous l'avons vu, ce comportement favorise le sous-peuplement des logements des retraités. De 70 à 79 ans, la mobilité consiste

notamment à se rapprocher des commerces et des services. Ce déménagement est peu préparé et fait généralement suite à un problème de santé ou au décès du conjoint. Dans ce cas, la propriété reste importante, malgré quelques mouvements vers le locatif. Pour les 80 ans et plus confrontés à la maladie, au veuvage ou à la perte d'autonomie, il s'agit de sécuriser l'espace vécu et de trouver un logement adapté au grand âge, en se rapprochant des services, notamment médicaux. La location – en secteur privé ou social – devient le statut privilégié. Les logements sont plus petits et collectifs.

Six déterminants entrent en jeu dans les comportements de mobilité : la logique économique (mobilité choisie ou subie) ; la logique conjugale (les femmes ayant des ressources propres influent davantage sur les choix résidentiels du couple) ; la logique géographique (attachement aux lieux *versus* valorisation de la mobilité) ; la logique de santé (entre quête de bien-être et adaptation au vieillissement) ; la logique de sécurisation (rapprochement des services) ; enfin, la logique familiale, entre autonomie et demande de proximité.

La stabilité résidentielle peut s'accompagner d'autres formes de mobilité géographique liées à la multi-résidence, que ce soit dans une résidence secondaire ou chez l'un des enfants. La multi-résidence est plus fréquente entre 55 et 75 ans qu'entre 30 et 55 ans (13 % des ménages contre 8 %).

L'aménagement du logement face au vieillissement

Comme l'a indiqué **Sylvie Renaut**, socio-économiste à l'unité de recherche sur le vieillissement à la CNAV, les personnes de 75 ans et plus vieillissent de plus en plus souvent à domicile. Moins de 10 % d'entre elles vivent en institution et cette proportion diminue au fil des années, notamment parce que l'offre institutionnelle progresse moins vite que la population concernée. Le nombre de places en foyer-logement diminue même fortement. La médicalisation s'accroît et l'on entre en institution de plus en plus tard.

La moitié des personnes de 75 ans et plus ont une limitation fonctionnelle absolue ou deux limitations fonctionnelles importantes. Pour autant, les dispositifs d'adaptation du logement restent peu répandus, qu'il s'agisse de barres d'appui, d'une salle de bain adaptée ou de toilettes adaptées : seulement un quart des personnes de 75 ans et plus

ayant des limitations fonctionnelles ont réalisé un tel aménagement.

Quatre attitudes peuvent être adoptées face au vieillissement à domicile. Une première attitude consiste à réaliser des aménagements dans une démarche dynamique et préventive, ce qui suppose d'en avoir les moyens. Une deuxième attitude concerne des personnes qui ont les moyens de réaliser des aménagements mais se placent dans une logique d'attente. Une troisième attitude concerne des personnes qui subissent des contraintes liées à leur environnement familial, leur santé ou leurs ressources financières ; elles sont obligées de s'adapter à leur logement, par exemple en transférant leur lit dans le salon ou en abandonnant leur baignoire pour faire leur toilette au lavabo. Enfin, la quatrième attitude se caractérise par une cohabitation entre parents âgés et enfants adultes, dans une logique d'entraide familiale : soins prodigués à la génération âgée et aide économique à la génération cadette.

Ces observations de terrain permettent de reconsidérer le sous-peuplement des logements des retraités. Dans certains cas, le sous-peuplement peut signifier que la personne âgée ne peut plus utiliser toutes les pièces du logement, ou bien qu'elle se réserve la possibilité d'héberger un aidant familial.

En tant qu'acteur institutionnel impliqué dans le logement des retraités, la **Caisse des Dépôts** se préoccupe de l'adaptation de l'habitat au vieillissement, comme l'a souligné lors du colloque **Anne-Sophie Grave**, directrice des retraites et de la solidarité à la Caisse des Dépôts. Comme d'autres gestionnaires de régimes de retraite, la Caisse des Dépôts propose de plus en plus des aides au maintien à domicile et des aides à l'amélioration et l'adaptation du logement. Mais surtout, la Caisse des Dépôts mène diverses expériences pour concevoir des logements adaptés aux personnes âgées :

- le bailleur social Efidis effectue des travaux d'accessibilité sur les parties communes des immeubles dont les résidents comptent beaucoup de personnes âgées, et des travaux d'adaptation sont proposés aux locataires de plus de 70 ans ;
- le groupe SNI propose le concept de « Papy Loft », lotissement de maisons individuelles groupées sur le modèle du béguinage autour d'un jardin collectif et d'un lieu de vie en commun, à proximité de commerces ;

- le promoteur Icade propose des innovations dans des logements adaptés : services domotiques, etc.

La cohabitation intergénérationnelle

Le sous-peuplement des logements des retraités pourrait leur permettre d'accueillir un jeune chez eux. Comme l'a expliqué **Ingrid Fourny**, géographe-consultante à l'université catholique de Lille, le logement intergénérationnel est une formule initiée par le milieu associatif, où un senior héberge un jeune, moyennant quelques contreparties (règles de vie, bons procédés, etc.), avec éventuellement une indemnité financière d'occupation.

Cette formule s'inscrit dans la promotion des liens entre générations. Elle répond au manque de logements pour les étudiants et apporte une solution à la précarisation de ces derniers. Pour les seniors, le dispositif permet de pallier, voire rompre l'isolement. Il maintient leur utilité sociale : eux aussi rendent service et peuvent transmettre leur expérience. Ils peuvent bénéficier d'une aide pour les tâches de la vie quotidienne et peuvent ainsi vivre à domicile plus longtemps. Enfin, ils peuvent éventuellement disposer d'un complément de ressources. Plus le senior avance en âge, plus il souhaite avant tout une présence plutôt qu'une contribution financière.

Trois principes fondamentaux doivent être respectés pour éviter tout écueil : l'adhésion des deux personnes, l'autonomie de la personne âgée (en aucun cas le jeune ne doit se substituer à une aide à domicile), enfin l'adaptation du logement (l'intimité des deux personnes doit être respectée).

Cette formule ne rencontre en fait qu'un succès limité. Elle se heurte à plusieurs freins, notamment du côté des seniors : crainte de perdre son intimité, représentations négatives vis-à-vis des jeunes, contribution financière jugée insuffisante, attitude des enfants des seniors, etc. D'autres freins tiennent au contexte territorial : par exemple, la demande estudiantine peut être inexistante. Enfin, la formule doit être clarifiée sur le plan juridique (risques de travail dissimulé, statut fiscal de l'indemnité financière, etc.).

Au final, l'idée du logement intergénérationnel est séduisante, mais elle peine à convaincre les financeurs.

Il existe d'autres formes d'habitat intergénérationnel, notamment l'habitat groupé intergénérationnel, formule dans laquelle plusieurs générations

cohabitent au sein d'un même groupe de logements, sans qu'il y ait de cohabitation intergénérationnelle au sein d'un même logement.

La **Caisse des Dépôts** a ainsi mentionné deux expériences d'habitat intergénérationnel :

- le groupe SNI a livré une résidence de logements locatifs sociaux conçue pour favoriser les liens intergénérationnels ;
- le promoteur Icade a développé le concept « bi-home » d'habitat évolutif comprenant un appartement principal et un espace de vie dédié à l'accueil d'un proche, avec deux entrées indépendantes.

Le patrimoine immobilier : une ressource supplémentaire pour les retraités ?

Sachant que trois retraités sur quatre sont propriétaires de leur logement et que le patrimoine immobilier s'est beaucoup valorisé au cours des dernières années, dans quelle mesure les retraités pourraient-ils mobiliser le capital que constitue leur logement ? La question peut se poser, car la liquidation du patrimoine immobilier pourrait permettre d'accroître la consommation courante des retraités, de financer certaines dépenses liées à la perte d'autonomie, ou encore de répondre à certaines situations de pauvreté – celles où une personne âgée ayant des ressources inférieures au seuil de pauvreté est propriétaire de son logement, ce qui est le cas de la majorité d'entre elles. Toutefois, cette question ne se pose pas pour les retraités non propriétaires – soit un quart des retraités, dont la plupart des allocataires du minimum vieillesse.

Le colloque a ainsi été l'occasion de se demander dans quelle mesure les retraités aspirent à liquider leur patrimoine immobilier et d'identifier les opportunités qui leur sont offertes en la matière.

Le logement au cœur de l'accumulation patrimoniale au cours du cycle de vie

Anne Laferrère, économiste au CREST, centre de recherche de l'INSEE, s'est référée à la théorie économique du cycle de vie pour analyser le comportement patrimonial des retraités. Selon cette théorie, les ménages épargnent pour maintenir le

niveau de leur consommation suite à des variations de leur revenu courant (chômage, maladie de longue durée, passage à la retraite, décès du conjoint, etc.) ou suite à l'apparition de nouvelles dépenses (santé, dépendance, etc.). Ainsi, selon la théorie de base du cycle de vie, on épargne pour désépargner plus tard, et le patrimoine accumulé au cours de l'existence a vocation à être consommé en fin de cycle de vie.

Le logement, qui est au cœur de l'accumulation patrimoniale, apparaît comme un bien particulier : il est non divisible et non liquide. Par ailleurs, il ne s'agit pas seulement d'une épargne pour les vieux jours, c'est aussi un bien d'usage que l'on habite.

Cependant, la théorie du cycle de vie peut être étendue pour tenir compte de la descendance, de l'évolution des besoins ou des coûts de mobilité, ce qui conduit à des conclusions différentes de la théorie de base.

Beaucoup de Français veulent transmettre leur logement en héritage à leurs enfants, ou recevoir de l'aide de leurs enfants en contrepartie de l'héritage promis, ce qui induit un motif supplémentaire de détention de patrimoine et freine la désépargne en fin de cycle de vie. Inversement, le logement peut être transmis ou mis à disposition avant le décès pour aider les enfants à se loger, ce qui accélère la désépargne.

Les besoins de consommation peuvent se modifier durant la retraite, d'où une évolution de la consommation, de l'épargne et du patrimoine désirés : demande d'espace, de confort, d'équipement du logement, besoin d'aide à domicile, de proximité des enfants, etc.

Comme l'immobilier est peu liquide, en raison notamment des coûts élevés liés à un changement de résidence, des écarts importants peuvent apparaître entre le patrimoine désiré et le patrimoine immobilisé dans le logement. Ainsi, plus une personne a passé du temps dans un logement, plus la probabilité qu'elle le quitte est faible, sauf pour le dernier déménagement vers une institution.

Il s'avère que la désépargne est faible au cours de la retraite, notamment en ce qui concerne le logement, en France comme dans la plupart des autres pays européens. C'est ce que montrent les résultats de l'enquête européenne SHARE sur plusieurs générations successives. Ceci s'explique notamment par les systèmes de protection sociale. Alors que, selon la théorie du cycle de vie, on devrait épargner pour faire face à la baisse des revenus durant la

retraite ou à l'augmentation des dépenses de santé, les systèmes de retraite des différents pays européens limitent - voire annulent - cette baisse de revenus, et le risque maladie est généralement couvert. De même, le financement de la dépendance peut influencer sur les comportements de désépargne. Une autre raison de l'absence de désépargne immobilière est la résistance culturelle à utiliser le capital-logement pour des dépenses courantes, sans doute plus importante en France qu'à l'étranger. Le contexte économique et institutionnel peut également jouer un rôle : alors qu'une hausse des prix immobiliers favorise le passage de la propriété vers la location, la possibilité d'hypothéquer son logement réduit au contraire la mobilité de la propriété vers la location.

En pratique, un retraité possédant un patrimoine immobilier peut récupérer par différents moyens tout ou partie du capital que constitue son ou ses logement(s), sous forme de liquidités disponibles pour sa consommation courante : économies sur l'entretien (le logement se déprécie alors) ; location d'une partie du logement ; vente de la résidence secondaire ou des logements de rapport (pour ceux qui en possèdent) ; vente de la résidence principale à l'occasion d'un déménagement (mobilité vers une institution, vers la location, ou pour acheter un autre logement moins cher) ; vente en viager ; ou encore le prêt viager hypothécaire et la vente en viager intermédiaire, qui peuvent constituer de nouvelles opportunités.

Les produits financiers permettant de liquider le patrimoine immobilier

En effet, **Jim Ogg**, chercheur à l'unité de recherche sur le vieillissement à la CNAV, a présenté deux familles de produits financiers, le prêt viager hypothécaire (en anglais *reverse mortgage* ou *lifetime mortgage*) et la vente en viager intermédiaire (*home reversion mortgage*), regroupées sous le terme anglo-saxon de *equity release schemes*. Il s'agit de dispositifs alternatifs, respectivement, au prêt hypothécaire classique et à la vente en viager classique. Ils se sont développés dans plusieurs pays européens, notamment au Royaume-Uni.

Un prêt hypothécaire est un prêt garanti par un bien immobilier dont l'emprunteur est - et reste - propriétaire. Avec un prêt hypothécaire classique, un défaut de paiement entraîne une saisie du bien immobilier et sa vente par l'organisme de crédit. Avec un prêt viager hypothécaire, le remboursement

ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur, ou bien s'il vend le logement. Un retraité peut ainsi disposer d'un capital ou d'une rente liquide, tout en restant propriétaire de son logement. L'héritage peut être préservé, au moins en partie, si la valeur du logement est supérieure à la dette à rembourser lors du décès. Dans le cas contraire, les héritiers n'ont pas à rembourser la différence, pour la plupart des prêts viagers hypothécaires proposés aujourd'hui sur le marché.

Dans la vente en viager, le vendeur renonce à la propriété de son logement et il en prive ses héritiers. En outre, avec le viager classique, l'acheteur est un particulier qui spéculé sur le décès précoce du vendeur, ce qui pose un problème de morale. Le viager est de ce fait très peu répandu en France, et les notaires ont enregistré une diminution des ventes en viager depuis 1990. Avec la vente en viager intermédiaire, l'acheteur est un organisme de crédit. Le risque est supporté par une institution et non par un particulier, ce qui permet de mutualiser le risque de longévité et d'évacuer le problème moral. Par ailleurs, l'héritage est moins compromis, dans la mesure où les héritiers peuvent éventuellement racheter le logement à l'organisme de crédit lors du décès.

En Europe, selon l'*Institut für Finanzdienstleistungen*, les produits d'*equity release schemes* représentaient en 2007 un encours de 50 000 contrats et 3,3 milliards d'euros, soit moins de 0,1 % du marché total des hypothèques. Leur diffusion reste donc limitée. Les prêts viagers hypothécaires sont plus répandus que les ventes en viager intermédiaire.

Ces produits se sont développés davantage dans les pays où les biens immobiliers se sont beaucoup appréciés avant 2008, comme le Royaume-Uni, l'Espagne et l'Irlande, mais les encours ont diminué - au moins au Royaume-Uni - suite à la crise de 2008. Une étude menée au Royaume-Uni en 2009 montre que 24 % des emprunteurs des *equity release schemes* y recouraient pour transmettre leur patrimoine, 46 % pour mieux vivre leur retraite, et 30 % pour subvenir à leurs besoins.

Les *equity release schemes* présentent plusieurs limites. Tout d'abord, ils ne constituent pas une solution pour les locataires, pour les propriétaires d'un logement de faible valeur, ou en cas de crise immobilière. Ensuite, ces produits sont souvent coûteux, avec des frais et des taux d'intérêts élevés. Enfin, ils se heurtent à une importante résistance culturelle, notamment en France où les personnes

âgées sont réticentes à amputer le patrimoine à transmettre à leurs enfants. La Commission européenne préconise une amélioration de la qualité de ces produits et des normes de protection des emprunteurs. Certaines institutions financières développent des produits labellisés et se regroupent au niveau européen.

En France, alors que le Crédit Foncier était le seul organisme à offrir ce type de produit (environ 800 dossiers de prêt viager hypothécaire par an), la Caisse des Dépôts a indiqué lors du colloque qu'elle devait lancer en 2014 un fonds de viager intermédié, de l'ordre de 100 millions d'euros.

Synthèse du colloque du COR

Après avoir rappelé les principaux faits saillants, le président du COR, **Raphaël Hadas-Lebel**, a conclu le colloque en abordant trois problématiques.

La première est celle du lien entre vieillissement et habitat. Les personnes âgées vieillissent le plus souvent à domicile, ce qui correspond à leurs souhaits mais soulève la question de l'adaptation du logement au vieillissement. En outre, entre l'adaptation du logement et le logement en institution, existent des formules intermédiaires qui peuvent constituer des alternatives intéressantes, comme l'habitat intergénérationnel, les foyers-

logements ou les maisons individuelles groupées, sur lesquelles la réflexion doit être prolongée.

La deuxième est celle de la conservation ou de la consommation du patrimoine immobilier durant la retraite. Si les retraités semblent peu enclins à consommer leur patrimoine immobilier, le colloque a exploré plusieurs pistes, pour l'instant peu développées en France, qui pourraient leur permettre de liquider leur patrimoine immobilier tout en restant dans leur logement, comme le prêt viager hypothécaire ou le viager intermédié. La question de l'opportunité de favoriser ces dispositifs, en dépit de leurs limites, est alors posée.

La troisième resitue la question du logement des retraités dans l'ensemble de la politique du logement. Sachant que les logements des retraités sont souvent sous-peuplés alors que certaines familles manquent de place pour leur logement, encourager la mobilité résidentielle des retraités vers des logements mieux adaptés à leurs besoins pourrait sous certaines conditions apporter un bénéfice global à l'ensemble de la population.

Le colloque, dont l'ambition n'était pas d'apporter des réponses définitives à ces problématiques, aura au moins permis d'évoquer des éléments de diagnostic et quelques pistes d'évolution. Il constitue notamment un point de départ pour des réflexions ultérieures du Conseil sur les conditions de vie des retraités.

Qu'est-ce que le Conseil d'orientation des retraites ?

Créé en mai 2000, le Conseil d'orientation des retraites est une instance indépendante et pluraliste d'expertise et de travail concerté. Composé de parlementaires, de représentants d'organisations professionnelles et syndicales, de membres de l'administration et d'experts, il est placé auprès du Premier ministre.

Chargé de suivre et d'analyser les évolutions à moyen et long terme des régimes de retraite ainsi que la situation des retraités, le Conseil formule des propositions dans ce domaine à travers les rapports qu'il rend publics. À partir de 2014, il publie chaque année un document relatif au suivi du système de retraite.

Cette lettre a été préparée par le secrétariat général du COR, sous la direction de M. Raphaël Hadas-Lebel, président du COR.

113, rue de Grenelle – 75007 Paris

www.cor-retraites.fr



Conseil
d'Orientation
des Retraites