



Le logement au cœur de l'accumulation patrimoniale des retraités

Anne Laferrère

Enquête SHARE, Management Board

CREST



La théorie du « cycle de vie »

- On épargne pour maintenir le niveau de sa consommation quand le revenu courant fluctue : chômage, retraite, veuvage, maladie de longue durée, dépendance...
donc **pour désépargner plus tard !**
- Le logement, au cœur de l'accumulation patrimoniale, est un bien très spécial : consommation (le service de logement), patrimoine si on est propriétaire, et aussi lieu de vie familiale
Une épargne non divisible, non liquide !

La théorie du cycle de vie « élargie »

- ... à la descendance :
 - Motif de transmission : volonté de laisser le logement aux enfants (**freine la désépargne**)
 - Motif d'échange : pour obtenir des services de ses enfants (**freine la désépargne**)
 - Transmission ou mise à disposition avant le décès, pour aider ses enfants à se loger (**peut accélérer la désépargne**)

La théorie du cycle de vie « élargie »

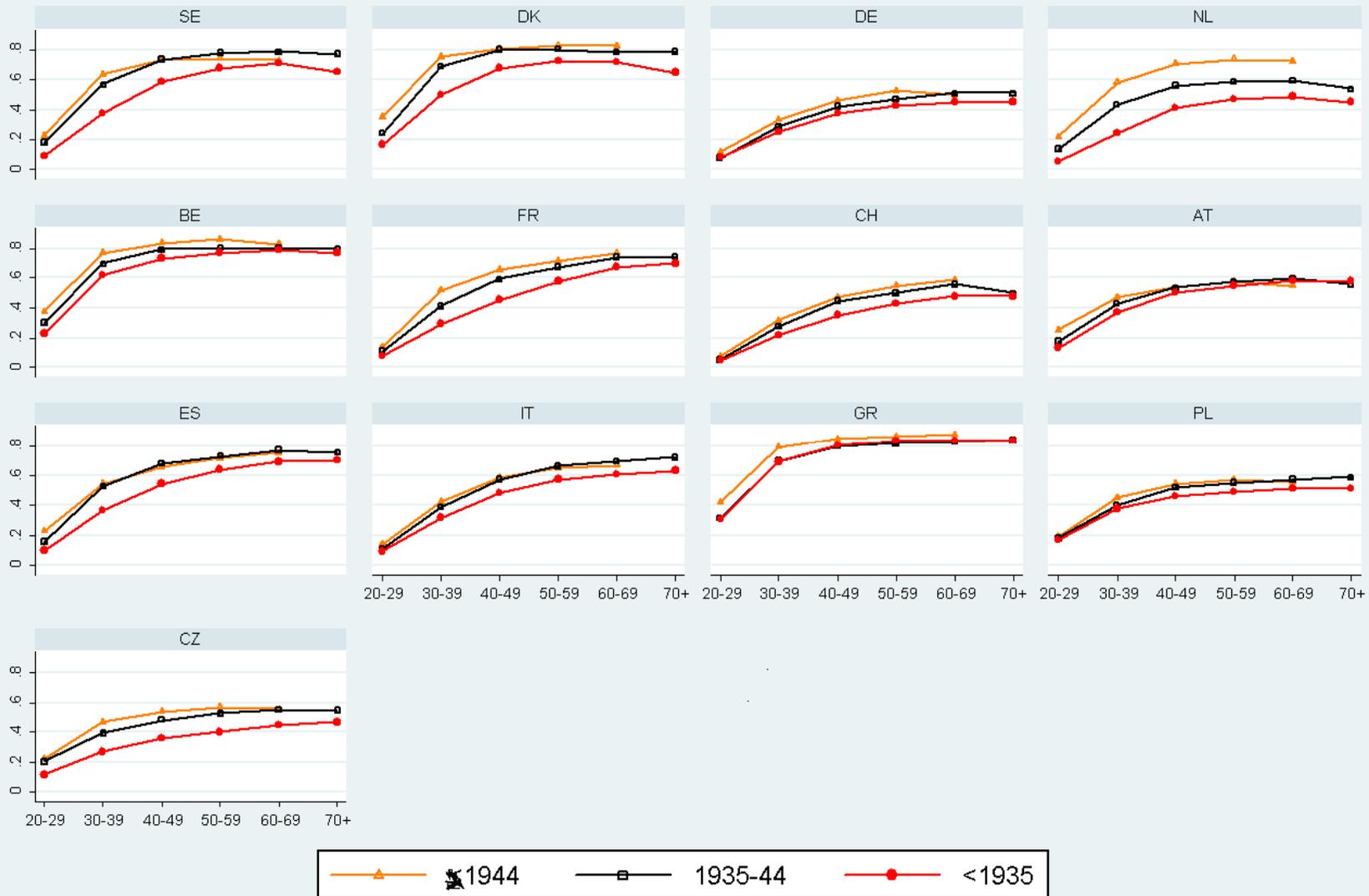
- ... à la descendance :
 - Motif de transmission : volonté de laisser le logement aux enfants (**freine la désépargne**)
 - Motif d'échange : pour obtenir des services de ses enfants (**freine la désépargne**)
 - Transmission ou mise à disposition avant le décès, pour aider ses enfants à se loger (**peut accélérer la désépargne**)
- ... aux changements de « préférences » liés au passage à la retraite, au veuvage, à la santé :
 - demande d'espace, de confort, d'équipement du logement
 - d'aide à domicile
 - de proximité des enfants

La théorie du cycle de vie « élargie »

- ... à la descendance :
 - Motif de transmission : volonté de laisser le logement aux enfants (**freine la désépargne**)
 - Motif d'échange : pour obtenir des services de ses enfants (**freine la désépargne**)
 - Transmission ou mise à disposition avant le décès, pour aider ses enfants à se loger (**peut accélérer la désépargne**)
- ... aux changements de « préférences » liés au passage à la retraite, au veuvage, à la santé :
 - demande d'espace, de confort, d'équipement du logement
 - d'aide à domicile
 - de proximité des enfants
- ... aux coûts de mobilité résidentielle :
 - encombrements, habitudes, liens à un quartier
 - résistance culturelle, plus importante en France qu'à l'étranger à utiliser le capital-logement pour les dépenses courantes ?

De la théorie aux comportements : peu de désépargne au cours de la retraite ... et encore moins pour le logement

Home-ownership rates



Graphs by ctr

De la théorie aux comportements : peu de désépargne au cours de la retraite ... et encore moins pour le logement

- Grâce aux systèmes de retraite, assurance santé...
- Comment le logement est-il divisé, « liquéfié » ?
 - Economiser sur l'entretien
 - Louer une partie (Suisse, Allemagne)
 - Mobilité vers un logement moins cher : plus petit ; de maison vers appartement (après 75 ans)
Mais en pratique le nouveau logement n'est pas toujours moins cher ! (centre-ville, plus de confort...)
 - Vente, plus ou moins « radicale » :
 - D'abord la résidence secondaire, les logements de rapport ;
 - Puis le logement principal pour devenir locataire (après 80 ans) ;
 - En viager, classique ou « intermédié »
 - Mais aussi, sans vente, recourir au prêt viager hypothécaire (*reverse mortgage*)

Les logiques micro-économiques sous-jacentes aux comportements des retraités

- **Le comportement des propriétaires européens âgés est influencé par l'évolution des prix des logements :**
 - La hausse des prix favorise le passage de la propriété vers la location (semble sans effet sur la mobilité propriété - propriété ou location-location ; diminue le passage location-propriété)
 - La baisse des prix immobilise ou ruine l'épargnant...
- **Le contexte institutionnel joue :**
 - La possibilité d'hypothéquer son logement (emprunter sur sa valeur, comme au Danemark, Pays-Bas, Suède) réduirait la mobilité de la propriété vers la location
 - Rôle du financement de la dépendance (conditions de ressources ou de patrimoine pour l'attribution des prestations, obligation alimentaire, etc.)

L'impact macroéconomique des choix des retraités (*baby-boom/baby-bust*)

- Impact du vieillissement : d'abord hausse de l'épargne de précaution (vie plus longue, anticipation de baisse des retraites), donc hausse des prix des actifs.
- Ensuite, si désépargne (vente de logements) : baisse des prix immobiliers ?
- En plusieurs temps :
 - Pas au moment de l'arrivée à la retraite des « baby-boomers », mais plus tard (2026-2031 ?)
 - Dans un premier temps, sans doute baisse des prix de certains logements (maisons), mais hausse d'autres (petits appartements confortables, dans certaines localisations)

Conclusion : une désépargne limitée

- **Les coûts de mobilité résidentielle**
- **La faible liquidité du logement**
 - Développer un marché de produits financiers qui permette aux « riches en logement, pauvres en revenu » de financer leurs vieux jours, en profitant de la valeur de leur logement, sans peser sur leurs enfants ?
- **Sans sous-estimer (ni sur-estimer) l'importance du désir de vieillir chez soi**



Les retraités et leur logement

Conseil
d'Orientation
des Retraites

Maison de la Chimie, 18 novembre 2013

Merci de votre attention