



Le patrimoine immobilier comme soutien financier : expériences étrangères

Jim Ogg
Chercheur
CNAV

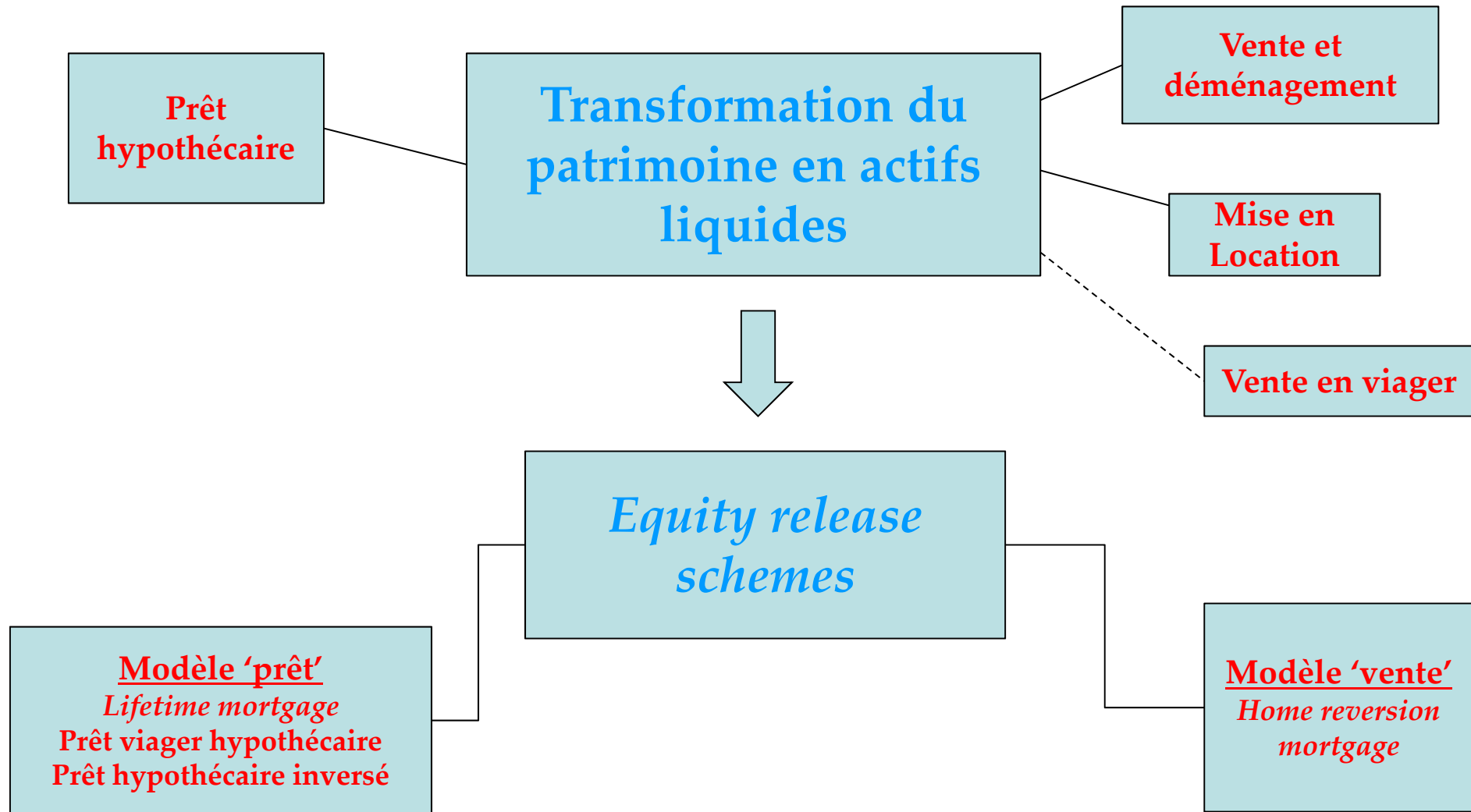
Cnav Retraite
& Action
sociale
— Sécurité sociale —



Le contexte : incertitude, au niveau européen, sur l'avenir des systèmes de retraite et sur le niveau de vie futur des retraités

- Selon les projections réalisées en Europe et en particulier en France, le niveau des pensions de retraite pourrait, à l'avenir, diminuer relativement aux revenus d'activité :
 - au niveau européen « *Dans la majorité des Etats-membres, il y aura une réduction de la valeur relative des pensions de retraite publiques, par rapport au salaire moyen brut* »
(Source : projections d'Eurostat, 2012)
 - pour la France, voir le 11^e rapport du COR, 2012
- Dans ce contexte, le patrimoine immobilier pourrait être une piste à explorer pour apporter un complément de ressources aux retraités propriétaires de leur logement
 - voir recommandations du Livre vert de la Commission européenne, 2010 ²

Comment faire pour récupérer, sous forme de liquidités, le capital lié au logement ?



Modèle prêt - Le prêt viager hypothécaire (ou prêt hypothécaire inversé) *lifetime mortgage*

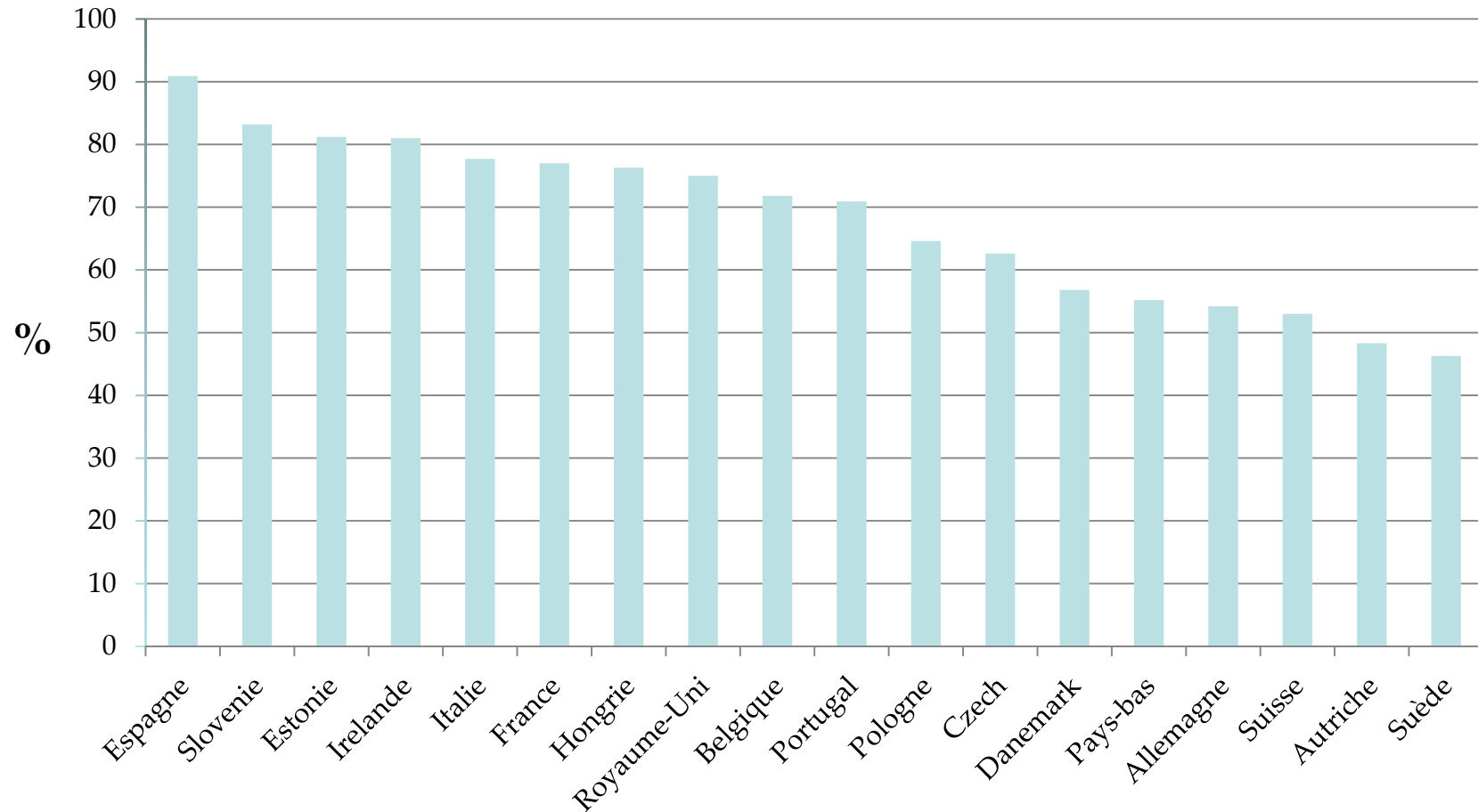
- La personne obtient un prêt auprès d'un établissement financier, garanti par une hypothèque sur le logement possédé par l'emprunteur
 - La personne demeure propriétaire de son logement
- Le remboursement de ce prêt (capital et intérêt) ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de la revente (ou démembrement) du logement hypothéqué
 - Sécurité par rapport à un crédit conventionnel
- Au décès de la personne, si la valeur du logement est supérieure à la dette à rembourser, les héritiers peuvent recevoir la différence
 - L'héritage pourrait (en partie) être préservé

Modèle vente (vente en viager intermédié) *home reversion mortgage*

- La personne vend son logement à une institution financière tout en continuant à occuper son logement (comme dans un viager classique)
 - Les héritiers ne peuvent donc plus hériter du logement
 - Evite à un particulier d'acheter un logement en « pariant » sur la mort du vendeur : mutualisation des risques
- A noter : le modèle « vente » des « *equity release schemes* » n'existait pas en France jusqu'à présent...

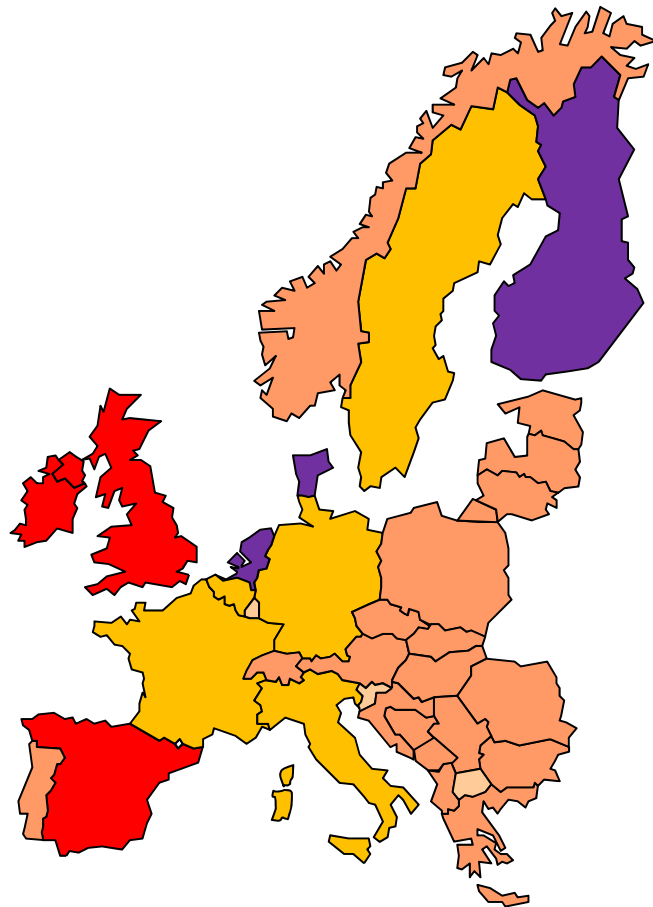
... mais projet de viager intermédié par la Caisse des Dépôts

Les propriétaires retraités en Europe



Source : SHARE (2011) ; Eurostat (2011).

Le développement des « *Equity Release Schemes* »



Source : Institut für Finanzdienstleistungen e.V., 2009.



ERS plus développé



Crédit conventionnel



« On en parle »



Très peu développé

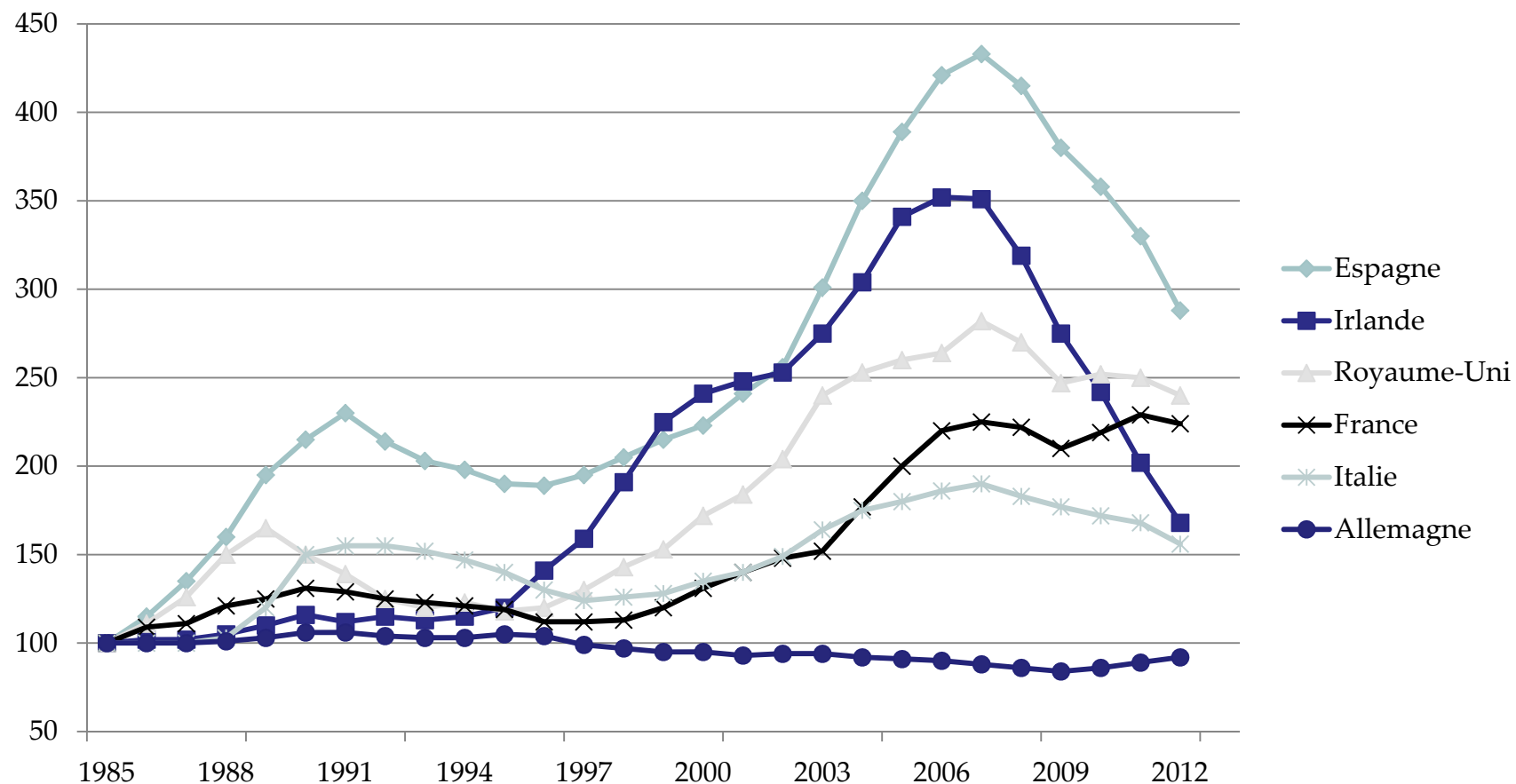
2007

0,1% du marché hypothécaire
50.000 contrats 'modèle prêt'
20.000 contrats 'modèle vente'

En France, le Crédit foncier assure
traiter à peu près 700 à 800 dossiers de prêt viager
hypothécaire par an

Un facteur-clé : le marché immobilier

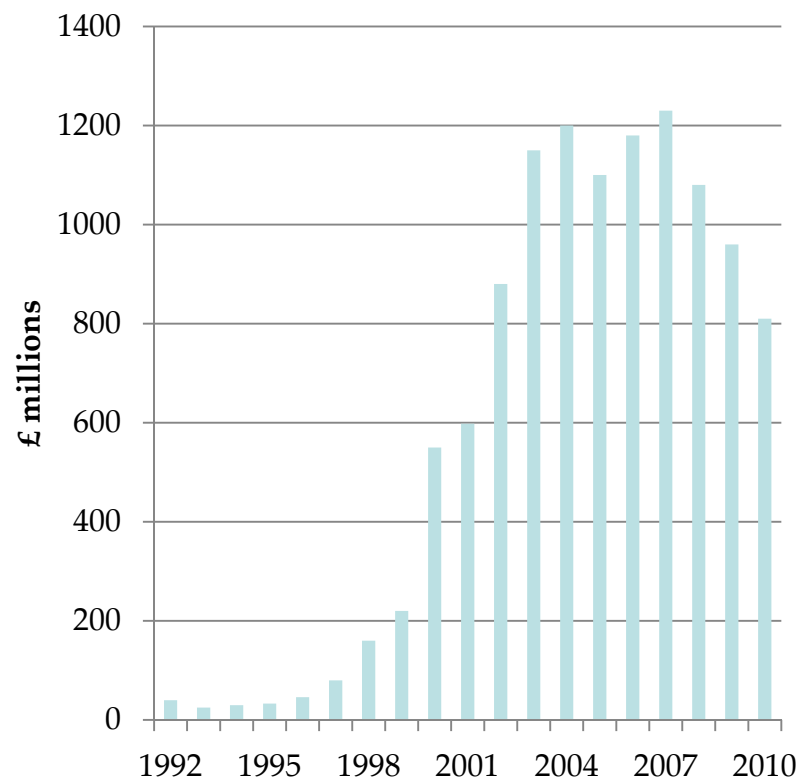
Le prix du logement, indice (1985=100)



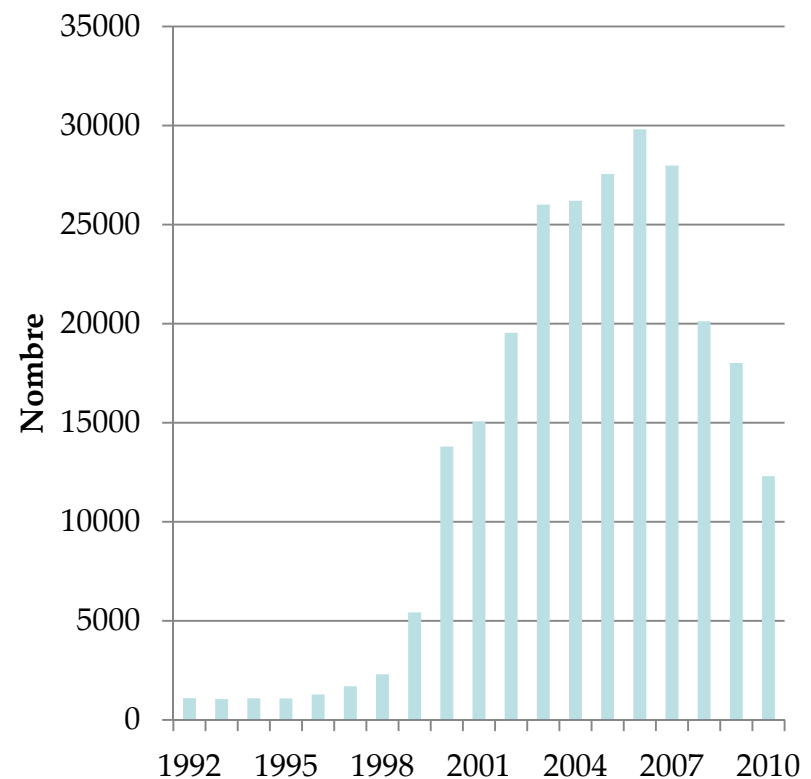
Source : OECD, 2012.

« *Equity release schemes* » : l'exemple du Royaume-Uni

Valeur des plans annuels des
« *equity release schemes* »



Volume des plans annuels des
« *equity release schemes* »

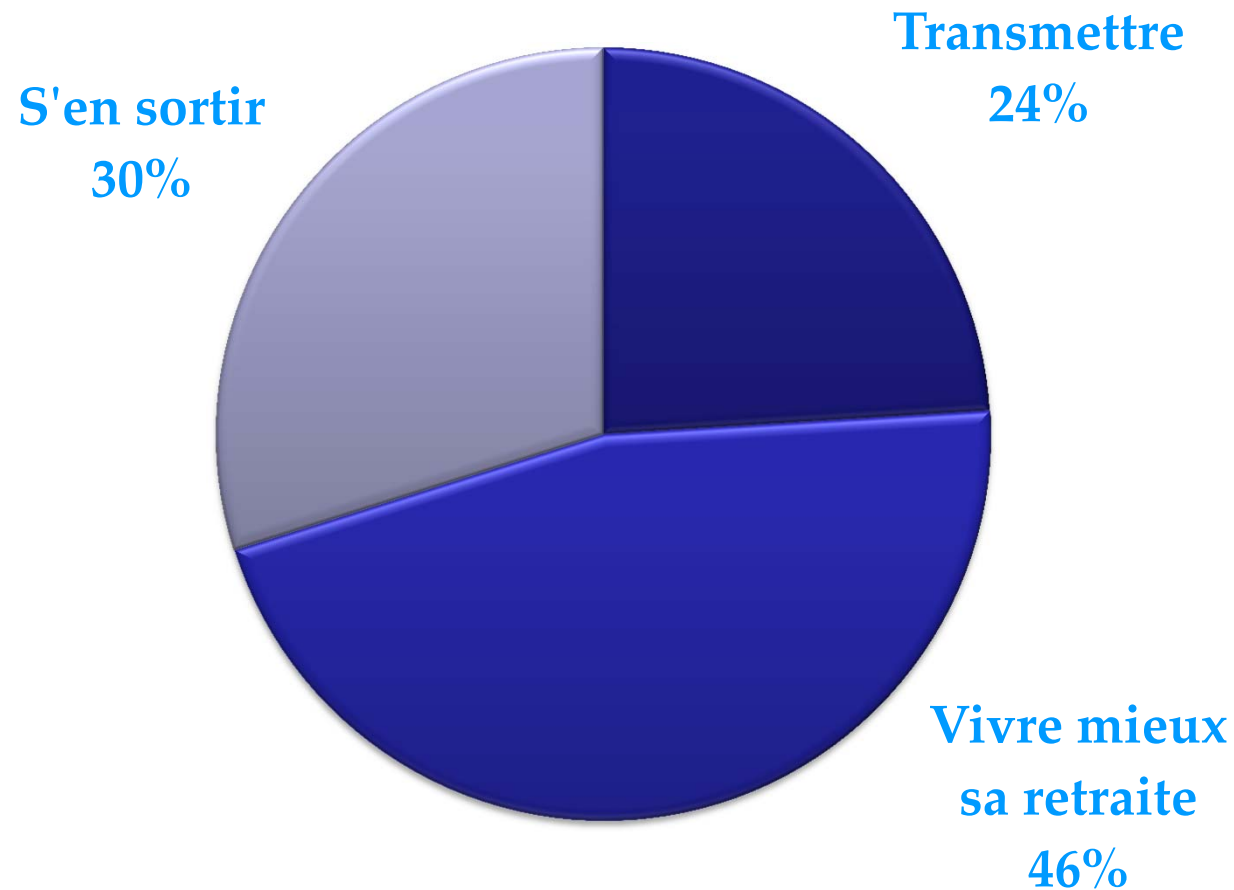


Source : *Safe Home Income Plans 20th Report*, 2011.

2013 : nouveau coup de pouce pour les « *equity release schemes* » au Royaume-Uni

- **Le rapport de la Chambre des Lords**
 - L'argent libéré d'un bien immobilier pourrait :
 - faciliter une transmission plus précoce du patrimoine aux enfants
 - financer la dépendance
 - « *Le gouvernement doit travailler en collaboration avec les institutions financières pour créer un marché sécurisé et facile à comprendre* »

Les divers profils des emprunteurs des « *equity release schemes* » au Royaume-Uni



Source : Enquête sur l'usage de « equity release » en Angleterre, Overton, 2009.

Conclusion : un avenir pour les « *equity release schemes* » ?

- Ces produits présentent des limites :
 - pas une solution pour les locataires ou les propriétaires d'un logement de faible valeur, ou en cas de crise immobilière
 - produits souvent coûteux (taux d'intérêt élevés, frais de dossiers...)
 - résistance culturelle, notamment en France (attachement à l'héritage...)
- La Commission Européenne préconise une amélioration de la qualité de ces produits et une amélioration des normes de protection (Livre blanc, 2012)
- Certaines institutions financières continuent de développer des produits et se regroupent au niveau européen





Les retraités et leur logement

Conseil
d'Orientation
des Retraites

Maison de la Chimie, 18 novembre 2013

Merci de votre attention