



OBSERVATOIRE DE L'ÉPARGNE EUROPÉENNE

Etude de Robert Gary-Bobo, Professeur à l'ENSAE,

sur les contrats familiaux intermédiés

(conférence du 17 mars 2016 à Paris)

L'étude confiée par l'Observatoire de l'Épargne Européenne à Robert Gary-Bobo a pour objet la situation des familles et la place des transferts par héritage ou donation dans les stratégies patrimoniales.

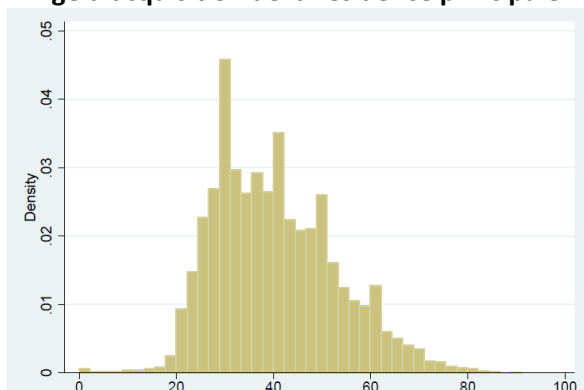
La propriété du logement est prédominante dans le patrimoine d'une majorité des ménages européens. Selon l'enquête SHARE auprès d'un échantillon représentatif de la population européenne de 50 ans et plus, près de 70% des Européens sont propriétaires de leur logement. C'est en Allemagne que le pourcentage de ménages propriétaires de leur logement est le plus faible (53%) et en Grèce qu'il est le plus élevé (84%). Parmi eux près de 80% ont acheté ou construit leur logement par leurs propres moyens, et moins de 7% l'ont fait avec l'aide de leur famille, tandis que que 10% environ l'ont reçu en héritage.

Toujours selon l'enquête SHARE, le pourcentage des ménages de plus de 50 ans ayant reçu un transfert familial varie de 17% (en Espagne) à 47% (en Suisse).

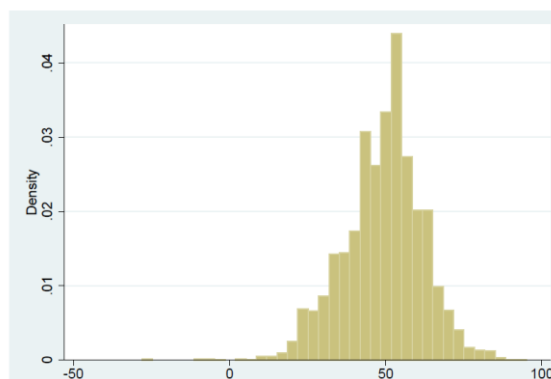
	% propriétaires	% ménages ayant reçu don ou héritage
Autriche	56	18
Allemagne	53	30
Suède	57	42
Pays Bas	59	28
Espagne	87	17
Italie	78	19
France	72	23
Danemark	61	37
Grèce	84	25
Suisse	52	47
Belgique	79	42
Total	70	30

Dans la majorité des cas la résidence principale a été achetée avant qu'un premier transfert familial ait été reçu, le plus souvent autour de 50 ans, et a fortiori avant le second transfert reçu.

Age d'acquisition de la résidence principale



Age auquel le premier transfert est reçu



Si les transferts arrivaient plus tôt, leur apport pourrait être substantiel : Le ratio transfert/revenu annuel a une médiane de 1,68 dans les « pays du Sud » (France, Italie, Espagne, Grèce) et de 1,6 dans les « pays du Nord ». Le ratio transfert/patrimoine médian est respectivement de 0,28 et 0,22.

En outre, le frottement fiscal des transmissions peut en limiter l'apport dans une majorité de pays, même si la plupart des petites successions sont détaxées et si les taux sont progressifs. De même, la plupart des pays de l'Union européenne ont une forme de taxation des dons entre vifs.

La gestion du patrimoine familial se heurte à des difficultés que l'on peut résumer ainsi :

- La durée de vie des personnes âgées a augmenté.
- Les héritages arrivent tard dans la vie.
- Il y a une hausse séculaire des prix de l'immobilier, surtout en milieu urbain.
- L'accès à la propriété, et demain peut-être l'accès aux études supérieures, sont rendus difficile pour les jeunes générations.

Robert Gary-Bobo a construit un modèle micro-économique de contrats familiaux pour prendre en compte les principaux risques affectant les familles : le risque de longévité, le risque de dépendance, le risque sur le revenu. Les hypothèses fondamentales du modèle sont les suivantes :

- Les individus ont un certain degré d'aversion au risque.
- Les parents sont sensibles au bien-être de leurs enfants.
- Les individus sont attachés à leur domicile.
- Les individus ont un certain degré de préférence pour le présent.

Il examine le cas-type d'une famille composée d'une mère assez âgée et d'une fille unique. La mère est veuve et propriétaire de sa maison. La fille s'apprête à acheter un logement, la mère touche une pension de retraite constante. La santé de la mère risque de la conduire à une situation de dépendance. Le contrat familial intermédié se décompose en deux parties signées simultanément : la fille emprunte pour acheter son logement ; la mère réalise la valeur de sa maison en la vendant en viager à la banque ou en souscrivant à un crédit viager hypothécaire. La famille choisit explicitement la fraction du patrimoine immobilier de la mère qui est rendue liquide et génère une rente et la fraction qui est consacrée à alléger le service de la dette de sa fille. La fille peut prendre en compte

l'apport de sa mère pour fixer la durée de son prêt, son apport personnel et le montant de ses annuités d'amortissement.

La fille est protégée contre le risque de longévité de sa mère : les conditions de son crédit et la valeur du don reçu ne dépendent pas de la date du décès de sa mère. Le transfert d'une partie de la rente viagère à son profit peut survivre à la mère.

L'optimum calculé par le modèle consiste à maximiser le revenu total disponible pour la consommation familiale étant donnée la taille de l'opération immobilière de la fille, sous contrainte actuarielle. Le modèle calcule l'équivalent monétaire du bien-être engendré par un tel contrat et partagé entre la mère et la fille. A cette fin des simulations sont réalisées sur un échantillon de familles tiré aléatoirement à partir des données de l'enquête Patrimoine de l'INSEE.

La calibration du modèle et son apport doivent être confrontés aux réalités de terrain des familles et des professions financières ou juridiques répondant à leurs besoins. Ces échanges ont été initiés lors d'une conférence organisée à Paris le 17 mars 2016 avec la participation de Patrice Ponmaret, Président honoraire de la Chambre Nationale des Conseillers en Gestion de Patrimoine, et Bertrand Maury, notaire spécialiste de la mise en œuvre de stratégies patrimoniales. L'un des sujets d'interrogation a été la difficulté à trouver un modèle économique pour le crédit viager hypothécaire, qui permettrait aux banques d'offrir de tels crédits à des segments de population aussi larges que possible à des conditions économiques avantageuses.