

Mobiliser le patrimoine immobilier pour réduire la pauvreté



LES ENJEUX

- Beaucoup de personnes âgées propriétaires de leur logement tombent sous le seuil de pauvreté.
- Mobiliser le patrimoine immobilier permettrait d'alléger le coût de la solidarité pour la collectivité publique.
- Le crédit viager hypothécaire pourrait diminuer ce coût, tout en permettant aux personnes concernées de rester chez elles.
- Mais il faut surmonter les obstacles à la banalisation de cette forme de crédit.

Les partenaires de l'OEE



Elsa Fornero
(Université de Turin)



Mariacristina Rossi
(Université de Turin)

Qu'est-ce que le crédit viager hypothécaire ?

Un prêt viager hypothécaire permet à une personne propriétaire d'un bien immobilier, par exemple son propre logement, de transformer son bien en liquidités disponibles. La banque accorde un prêt garanti par le bien immobilier. Le prêt sera remboursé après le décès de l'emprunteur. Au jour du décès, les héritiers peuvent soit régler la dette (capital et intérêts) à la banque, soit laisser la banque vendre le bien pour se rembourser, la différence éventuelle entre le montant de la vente et celui de la dette étant alors versé aux héritiers.

L'accumulation patrimoniale des personnes âgées a été l'objet de recherches visant à estimer dans quelle mesure elles sont équipées pour faire face à leurs besoins dans la période de retraite, alors que leurs revenus baissent. Un encours d'actifs de réserve peut être un élément décisif de protection financière permettant d'immuniser les ménages contre des chocs défavorables. Un niveau élevé de patrimoine diminue la pression sur les politiques sociales en période de crise financière. Mais la question inverse a été peu étudiée : les personnes âgées vivent-elles en dessous de leur niveau de vie potentiel compte tenu de leur patrimoine ? Recourent-elles insuffisamment à leur épargne antérieure

dans les périodes d'instabilité et de baisse de leur revenu ?

Le patrimoine des Européens, particulièrement en Europe du Sud, est bloqué sur des actifs illiquides qui sont difficiles à mobiliser en période de difficultés. La décision de ne pas puiser dans ce patrimoine peut être une décision d'ordre individuel. Mais on peut s'interroger sur le recours à des ressources publiques pour pallier un usage inadapté des actifs existants. Si la suraccumulation n'est en première approche pas préjudiciable, elle peut le devenir lorsque la collectivité doit compenser la réticence des individus à mobiliser leur capital. Les aides publiques sont en

général liées au revenu disponible des personnes âgées. Le revenu courant n'est cependant pas la seule variable à prendre en compte car **les personnes qui ont plus de patrimoine sont moins vulnérables**. Le patrimoine, comme le revenu, devrait être considéré comme une mesure de niveau de vie.

L'étude d'Elsa Fornero et Maricristina Rossi approfondit ces questions par une description complète des modèles de « **décumulation** » en Europe. En théorie, la retraite devrait être le point de départ d'une décumulation patrimoniale. Pourtant, la décumulation est très peu prononcée. Le manque d'éducation financière pourrait être à l'origine de ce comportement, et aussi de choix inadéquats dans la composition du patrimoine. Les résultats de l'étude montrent en réalité que l'insuffisance d'éducation financière est bien un facteur de compositions de patrimoine biaisées en faveur d'actifs illiquides, mais n'explique pas l'insuffisante « **décumulation** » financière. L'éducation financière diminue dans une certaine mesure les taux d'épargne, mais jamais au point de rendre ces derniers négatifs.

L'étude analyse ensuite les attitudes des ménages italiens à l'égard de produits financiers permettant de rendre liquide, au moins en partie, le patrimoine détenu sous forme de logement. L'Italie est un cas intéressant en raison du poids de sa population âgée et de la prépondérance de la propriété individuelle du logement (plus de 70% des ménages italiens sont propriétaires de leur logement). L'étude empirique d'un échantillon de clients en 2007 d'Unicredito permet une analyse à la fois au niveau du ménage et de l'individu. Interrogés sur le crédit viager hypothécaire, près de 60% des individus déclarent ne pas être intéressés, ce qui va dans le même sens que des études antérieures aux Etats-Unis. Les 40% restant expriment un intérêt variable, de très faible (20%) à très fort (1%).

L'étude cherche ensuite à déterminer si les caractéristiques des ménages et leur niveau d'éducation financière ont une influence sur leurs réponses.

L'intérêt de recourir au crédit viager est tout d'abord quantifié pour des groupes socio-économiques et démographiques de ménages en appliquant une formule actuarielle pour calculer la rente potentielle. L'étude montre que les femmes célibataires de plus de 80 ans détenant un patrimoine immobilier seraient les principales bénéficiaires. Mais ce groupe exprime un faible intérêt pour le produit. L'analyse économétrique a été conduite au niveau du ménage, car seuls les chefs de ménages ont été interrogés. Elle montre qu'aucune donnée démographique n'explique le degré d'intérêt pour le produit, et que la détention d'un logement de valeur élevée est corrélée négativement avec l'intérêt pour le produit. A l'inverse, une forte aversion au risque, des anticipations négatives sur le revenu et la perception du caractère risqué de l'investissement immobilier sont des indicateurs prédictifs d'un intérêt plus marqué. L'aversion à l'endettement est un obstacle à recourir au crédit viager, alors même que la charge du remboursement incombe aux héritiers.

Enfin, le niveau d'éducation financière n'est pas un facteur d'intérêt pour le produit, il joue même négativement, mais de manière peu significative.

Le dernier chapitre de l'étude présente une simulation, basée sur différents scénarios, de l'impact qu'aurait la transformation en rente des actifs non financiers et le recours au crédit viager. L'impact est très important, en particulier dans des pays comme l'Espagne et l'Italie. La conversion de tout le capital logement en rente générerait une baisse du taux de pauvreté de 10 points de pourcentage. **Le recours au crédit viager diminuerait ainsi la vulnérabilité de personnes âgées**, en particulier dans les pays « riches en patrimoine » et « pauvres en revenu ».

Enseignements pour les épargnants

Le crédit viager hypothécaire peut permettre de concilier la préférence pour l'épargne sous forme de logement et la préservation du niveau de vie à la retraite.

Enseignements pour les Pouvoirs publics

Le cadre institutionnel et réglementaire du crédit viager hypothécaire devrait être amélioré pour en permettre le développement.

Les travaux réalisés pour l'OEE

Elsa Fornero et Maricristina Rossi, « **Is Housing an Impediment to Consumption Smoothing ?** », Décembre 2012