

# Les dimensions techniques, économiques et sociales du prêt viager hypothécaire

**Les perspectives de modification du régime de l'hypothèque favorisent la réflexion sur la création de nouveaux produits de gestion de l'endettement des particuliers faisant appel au mécanisme de la garantie hypothécaire.**

**Bernard PAGES**  
Directeur des études stratégiques

**Martine BOF**  
Stratégie et Marketing

Crédit Foncier

■ Le prêt viager hypothécaire (*reverse mortgage*), c'est-à-dire la mobilisation de l'actif résidentiel est une formule qui pourrait permettre à une France de personnes âgées de continuer à maintenir un train de vie décent. Comment se traduira la transformation de ce concept pour aboutir à un produit financier accessible ? Est-ce un « copier-coller » du système anglo-saxon ou une réelle innovation dans le paysage financier français ?

Il est certain que l'arrivée de nouveaux produits sera un profond changement des comportements, tant pour les prêteurs que pour les clients emprunteurs.

## Une dimension technique

- Pour le bénéficiaire

Le concours consiste en un crédit hypothécaire fait à une personne physique, offrant en garantie son logement. En échange, elle en retire une somme d'argent, ou une ligne de crédit ou une rente. Elle ne rembourse rien de son vivant. Le prêteur se rembourse par la vente du bien au décès de la personne ou à son départ du lieu de résidence avec l'obligation pour le bénéficiaire de résider dans le logement objet du concours, de l'entretenir et d'être à jour des obligations fiscales. Contrairement au principe du viager traditionnel, il n'y a pas dépossession du bien. L'emprunteur reste ti-

tré et propriétaire du bien. Au débouclage de l'opération les héritiers récupéreront uniquement l'actif. En effet, dans le cas d'un passif lié au dépassement entre le produit de la vente et le montant du crédit à rembourser, rien ne sera réclamé aux héritiers.

- Pour le prêteur

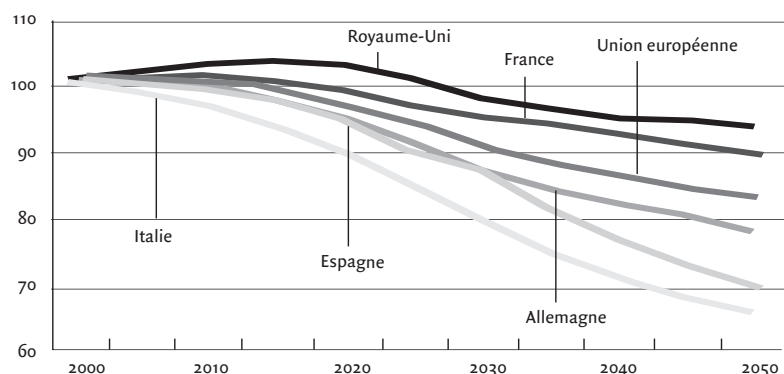
Ce concours *in fine* se calcule en fonction de trois paramètres : l'âge de l'emprunteur, la valeur du bien et le taux du prêt. Il n'y a pas de transaction immobilière en amont. Le prêt viager est une modalité particulière des prêts hypothécaires non destinés à financer le logement. La pratique française la plus proche est l'ouverture de crédit hypothécaire usuelle chez les établissements qui prêtent sur gage.

La pratique anglo-saxonne se décline selon deux modèles, en cohérence avec l'industrie du crédit hypothécaire de ces pays : un modèle interventionniste aux États-Unis, avec une garantie fédérale, un modèle de marché au Royaume-Uni, avec une garantie auprès des compagnies d'assurance privées.

Ces dispositifs présentent des caractéristiques techniques très proches. La différence principale réside dans la manière dont le risque de dépassement est géré (par une garantie fédérale ou une assurance privée) et dans la quotité du prêt par rapport à la valeur du logement (*loan to value*).

En effet, le principe même du produit - un prêt *in fine* d'un montant initial défini mais dont le capital croît

## Perspectives tendanciennes de la population active à taux d'activité constants (indices d'évolution base 100 en 2000)



Source : Eurostat.

généralement plus rapidement que la valeur du logement, génère un « risque de dépassement ». Ce risque de dépassement constitue pour les prêteurs français un risque d'une nature nouvelle. Il combine non seulement un risque sur la longévité de l'emprunteur (que les compagnies d'assurance ont l'habitude de gérer), un risque sur le taux d'intérêt, mais également un risque sur la valeur du logement au moment de sa réalisation.

### Le scénario central de l'INSEE : un environnement favorable

En 2000, la population âgée de 60 ans et plus pesait 20,6 % contre 16,2 % en 1950. En 2050, cette population représentera 35,1 % (1 sur 3). En toute hypothèse (flux migratoire plus important, modification des paramètres de natalité, mortalité, espérance de vie...) les plus de 60 ans représenteront entre 32 % et 39 % de la population dans une cinquantaine d'années. La population en âge de travailler diminuera dès 2006. La part de personnes de plus de 60 ans propriétaires de leur logement est supérieure à la moyenne française (58 %) et représente 5,6 millions de ménages. La valeur des résidences principales occupées et possédées par ces 5,6 millions de ménages pouvait être estimée en janvier 2002 à 700 milliards d'euros (source INSEE enquête logement 2002). Aujourd'hui, les plus de 60 ans représentent : 12,2 millions de personnes (source INSEE recensement 1999).

L'intérêt du prêt viager hypothécaire serait de permettre à cette population à la retraite de rester dans sa résidence principale en maintenant son confort de vie par des revenus complémentaires tirés de la mobilisation de son « épargne immobilière ». Le fait nouveau, c'est que le patrimoine objet de la garantie du concours est consommé au même titre qu'un placement en valeur mobilière, une assurance vie... La France n'est pas le seul pays à se pencher sur ces « vieilles nouvelles idées » ; l'Italie, l'Espagne, le Portugal et les Pays-Bas les regardent très attentivement (graphique 1).

D'autres éléments accentuent cet environnement favorable pour promouvoir le développement du prêt viager hypothécaire :

- la volonté et le souhait de vivre le

### Qu'est ce que le prêt viager hypothécaire ?

1. Un produit d'épargne retraite supplémentaire au même titre que le PERP, le PERCO, un PEP, une assurance vie..., destiné à apporter des revenus complémentaires lors de la retraite.

2. Un moteur de la croissance, car il permet d'injecter des flux financiers importants dans l'économie nationale en rendant liquide un capital fixe.

3. Un soutien à l'industrie du bâtiment, car il canalise l'épargne vers la construction, l'aménagement et l'entretien du parc de logements.

4. Une contribution au financement du maintien à domicile des personnes âgées.

5. Un facteur de création d'emplois de proximité.

6. Une source de revenus pour les personnes âgées permettant de bénéficier

de soins de confort spécifiques et de mutuelles complémentaires, car la montée rapide de leur coût en exclut nombre de personnes âgées.

7. Un élément de cohésion sociale : il est juste et équitable que les Français disposant d'un patrimoine l'utilisent en partie pour améliorer leurs conditions de vie, les transferts sociaux allant au plus démunis.

plus tard possible dans son logement,

- le manque de capacité d'accueil en mode de vie autonome dans des résidences ou des foyers,
- la baisse des revenus de retraite à horizon 2006/2008,
- la hausse des dépenses de santé ou réduction des prises en charge.

### Les obstacles structurels et culturels

Nous retiendrons les trois modifications structurelles majeures dans le paysage bancaire français :

- la modification nécessaire du droit hypothécaire, en très bonne voie pour produire les aménagements nécessaires tant sur la durée que sur le montant de l'inscription.
- la modification du taux d'usure : le prêt viager devra constituer une catégorie propre avec ses règles.
- le traitement comptable et prudentiel en norme IAS : le traitement en norme IAS du prêt viager ne peut à ce stade être clairement déterminé en particulier relativement aux options cachées dans le produit au titre des risques de taux et de mortalité.

Les sensibilités et opinions d'expression variée, qui nous ramènent parfois à Balzac, montrent l'ampleur des modifications culturelles et de la pédagogie à mettre en œuvre : jugement moral à l'égard de l'objectif supposé, attachement à la propriété et à l'héritage, crainte de l'abus à l'en-

contre des personnes âgées, perception peu claire du dénouement des opérations.

Malgré cela, beaucoup partagent aujourd'hui l'idée que le prêt viager est un instrument supplémentaire offert aux seniors pour arbitrer entre les diverses composantes de leur patrimoine et de leur mode de consommation. C'est également un bon outil pour le financement de la rénovation du logement et pour accéder aux aides à domicile.

Pour les détracteurs qui arguent que nous allons assister au « piratage » du patrimoine des seniors, il faut leur demander d'interroger les héritiers sur le choix qui leur est offert : l'application de la loi du 9 mars 1891 qui fait obligation aux enfants de venir en aide à leur père et mère ou autres ascendants qui sont dans le besoin ou le recours à un prêt viager hypothécaire avec leur consentement ?

Face à ces défis majeurs, toute innovation qui contribue à apporter une réponse à ses contraintes économiques et sociales mérite d'être étudiée sans a priori. Le prêt viager hypothécaire s'inscrit dans cette démarche et répond à plusieurs exigences grâce à l'apport financier qu'il injecte dans l'économie, tout en assurant un avenir décent à une part de la population qui s'accroît. Le débat s'est rouvert avec la réforme de l'hypothèque, souhaitons qu'il prenne le chemin d'une négociation sereine et constructive pour les intérêts de tous les acteurs. ●