Pauvre usufruitière de 80 ans !

Réflexions au sujet des tables ministérielles de conversion de l'usufruit, valables du 1/7/2014 au 30/6/2015, parues dans le Moniteur Belge du 15 janvier 2015

1. Conformément à la loi du 22 mai 2014, ces tables sont basées sur le taux d'intérêt moyen sur les deux dernières années de l'obligation d'Etat (OLO) de maturité égale à la durée moyenne de l'usufruit.

Pour une femme de 80 ans, ces tables fournissent :

- l'espérance de vie : 9,48 ans,
- le taux d'intérêt d'évaluation : 1,78%,
- la valeur de l'usufruit : 15,40%.

2. Au même moment, le taux d'intérêt OLO 10 ans tombe en-dessous de 0,7% brut (0,525% net).

Si la situation financière actuelle se prolonge, la valeur « légale » de l'usufruit de notre veuve de 80 ans sera environ égale à (le facteur d'escompte est arrondi à 1 compte tenu de la faiblesse du taux d'intérêt) :

$$0,525\% \text{ (taux OLO)} \times 10 \text{ (espérance de vie)} = 5,25\% \text{ de la valeur du bien !}$$

3. Heureusement, la loi du 22 mai 2014 n'est pas contraignante. Les parties peuvent parfaitement se mettre d'accord de ne pas appliquer les tables officielles de conversion.

Si l'usufruit de notre veuve de 80 ans porte sur une maison dont le loyer net est de 2,5%/an, sa valeur équitable sera environ égale à :

$$2,5\% \text{ (loyer net)} \times 10 \text{ (espérance de vie)} = 25\% \text{ de la valeur du bien.}$$

Nous sommes loin de la valeur « légale » actuelle de 15,40%, et encore plus loin de la valeur « légale » future de 5,25% !

4. Lors de la préparation de cette loi, j'avais recommandé le taux d'intérêt moyen sur les cinq dernières années, afin d'éviter une volatilité excessive.

Cette recommandation n'a cependant pas été suivie en raison de l'opposition de certains actuaires du groupe de travail « Usufruit » de la FRNB. Leur attitude était motivée par le souci (illusoire) de « coller » au plus près à l'actualité financière, sans considération pour la volatilité des chiffres qui en résultent. Par contre, après avis de la Banque Nationale de Belgique, un arrêté ministériel du 26/10/2012 du SPF Économie développe les considérations suivantes, qui sont parfaitement transposables dans le contexte qui nous occupe : *les périodes de crise financière se caractérisent par une plus grande volatilité au niveau des rendements, ceux-ci s'écartant le plus souvent de leur niveau structurel alors que les périodes de crise sont de nature passagère. Les rendements moyens sur une longue période reflètent mieux le niveau structurel.*

On peut aujourd'hui percevoir les conséquences regrettables de la décision d'adopter le taux d'intérêt moyen sur les deux dernières années.

Je confirme donc ma recommandation d'adopter le taux d'intérêt moyen sur les cinq dernières années. Dans certaines circonstances, on devrait aussi pouvoir tenir compte du revenu du bien, plutôt que de se baser exclusivement sur la valeur du bien.

Mon website www.christian-jaumain.be est mis à jour dans ce sens.

Christian Jaumain
23 janvier 2015