

Introduction à l'étude d'Associés en Finance sur la propriété à vie – Mars 2018

En se portant acquéreur de sa résidence principale, un ménage répond à trois besoins distincts : (i) l'utilité, en acquérant son logement pour y vivre et l'agrémenter selon ses souhaits, (ii) l'épargne, en constituant un patrimoine immobilier ayant vocation à être transmis à son décès, et (iii) la préparation de sa retraite, en s'assurant de ne pas avoir de loyer à payer durant ses vieux jours. La propriété à vie, imaginée par Xavier Lépine, constitue une alternative au choix binaire entre propriété éternelle et location simple, qui ne sacrifierait que la fonction de transmission, mais préserverait la fonction d'assurance vieillesse : les ménages obtiendraient l'usage de leur logement pour une durée très longue puis, au terme du contrat, le bien redeviendrait la propriété de la foncière. Afin de favoriser l'accession des ménages, notamment dans les zones tendues, la propriété à vie doit réduire le coût de l'acquisition par rapport à la propriété éternelle. Compte tenu d'hypothèses établies par zone sur le marché immobilier, les décotes d'acquisition à vie s'établiraient aux niveaux présentés en Tableau 1.

Tableau 1 : Décote d'acquisition à vie (en % du prix d'acquisition éternelle)

Emplacement du bien	Durée du contrat d'acquisition à vie				
	40	45	50	55	60
Zone 1 : Paris et la proche banlieue	-31,0%	-26,5%	-22,6%	-19,0%	-15,9%
Zone 2 : Agglomérations de taille moyenne	-13,1%	-8,7%	-5,0%	-2,0%	0,6%
Zone 3 : Zones rurales	-1,1%	1,5%	3,1%	3,8%	5,0%

Source : Associés en Finance

La propriété à vie est particulièrement adaptée aux zones tendues, qui subissent une pression sur la valeur du foncier. Ceci constitue la principale vocation du dispositif, qui vise à rendre la propriété plus accessible dans les principaux bassins d'emplois. Afin de maintenir la flexibilité des acquéreurs, le dispositif prévoit l'insertion d'une clause de rachat du reliquat des contrats par la foncière à un prix convenu à l'avance puis, à mesure du développement de la propriété à vie, l'organisation d'un marché secondaire sur les reliquats. Enfin, une autre façon d'apprécier l'intérêt du dispositif est d'évaluer l'anticipation de l'âge d'accès à la propriété permise par l'acquisition à vie pour un bien de mêmes caractéristiques. En zone 1, qu'elles que soient les hypothèses sur le ménage considérées, la propriété à vie permet d'anticiper l'âge d'acquisition de 4 à plus de 15 années.

En optant pour la propriété à vie, un ménage renonce à la transmission de son bien immobilier en contrepartie d'une décote à l'acquisition. Celle-ci lui permet de se loger plus près de son lieu de travail, favorisant la mobilité des ménages et limitant les temps de transport, ou d'acquérir un logement de plus grande taille. Ainsi, la propriété à vie s'insère parfaitement dans la perspective du Grand Paris, qui bénéficierait du développement d'un parc de logements abordables à proximité des nouveaux hubs de transport, ce qui constitue une clef de la réussite du projet.