

Chaire « Transitions démographiques, Transitions économiques » - Introduction à l'étude sur la liquéfaction du patrimoine - Mars 2018

Le patrimoine immobilier des ménages français pèse plus de 6.600 milliards d'euros et constitue une source de valeur inemployée, alors que son recyclage dans l'économie provoquerait un surplus de croissance.

La Chaire TDTE, en partenariat avec plusieurs équipes de recherche, a donc réfléchi à un mécanisme permettant de redonner de la liquidité aux seniors et à leurs héritiers et de favoriser le dynamisme économique. Ce dispositif, désigné par l'acronyme VAO (Vente Anticipée Occupée) propose aux seniors de céder leur résidence principale à un investisseur institutionnel, tout en restant dans les lieux, moyennant le versement d'une redevance.

Le mécanisme VAO s'appuie sur l'introduction d'une décote de cession pour répondre aux exigences de rentabilité des investisseurs. Cette décote de cession varie en fonction de l'âge de l'individu et de l'emplacement du bien immobilier, la zone 1 se caractérisant par une augmentation des prix, la zone 2 par une stabilité des prix et la zone 3 par une diminution des prix.

Par exemple, un individu âgé de 85 ans récupère 90% de la valeur du bien contre seulement 83% en zone 3. À titre de comparaison, un individu âgé de 65 ans récupère 84% de la valeur du bien en zone 1 contre 74% en zone 3.

Ainsi, plus l'âge auquel l'individu vend son bien est élevé, plus la décote sera faible. De la même manière, la vente d'un bien en zone 1 se verra attribuée une décote plus faible par rapport aux zones 2 et 3.

Plusieurs prolongements d'études sont cours. L'un d'eux porte sur l'impact macroéconomique d'une mise en place d'un tel dispositif à partir d'une enquête de patrimoine. Une seconde étude porte exclusivement sur la zone 3 ; en effet, un investisseur ne serait pas encouragé à s'impliquer dans une zone où les prix baissent. Une garantie publique est donc envisagée pour restaurer la confiance des investisseurs. Finalement, une dernière étude en cours consiste à se pencher sur l'impact d'une fiscalité optimale sur les produits de liquéfaction, favorisant ainsi leur diffusion.