

Repenser la propriété immobilière selon les âges de la vie

Position de la Chaire

La Chaire TDTE étudie depuis 2017 les alternatives à la pleine propriété, ainsi que leur impact macroéconomique, compte tenu des évolutions démographiques en cours en France.

Dans un premier temps, la Chaire a étudié les possibilités de « liquéfaction » de l'immobilier des seniors (6 600 Mds€) à des institutionnels. Le modèle, intitulé « Vente Anticipée Occupée (VAO) », avait montré, lors de la conférence du mois de juillet à la Caisse des Dépôts, sa robustesse : quelle que soit la zone, plus ou moins tendue du territoire, la VAO permet au senior de recevoir du cash pour son bien, de rester dans les lieux en contrepartie d'une redevance d'occupation, d'un montant au plus égal au loyer de marché ; il peut ensuite, à sa guise, transmettre ce cash à ses descendants, le conserver pour payer les redevances d'occupation ou l'épargner en vue du financement de sa dépendance.

Les travaux de la Chaire ont permis de montrer que le modèle était souple et adaptable en fonction de l'âge, des objectifs du senior et de la localisation du bien et qu'une palette de solutions était envisageable. C'est ainsi, par exemple :

- que cette liquéfaction est très intéressante pour les seniors de plus de 85 ans, quelle que soit la zone considérée,
- que le senior pourra diminuer, voire dans certaines zones, supprimer le paiement futur des redevances, préservant ainsi l'utilisation de sa retraite,
- qu'une garantie publique pourrait être mise en place dans les zones les moins dynamiques afin d'offrir des possibilités réelles de liquéfaction tout en sécurisant l'investissement des institutionnels sur ces territoires.

Les travaux sont en cours pour mesurer les impacts macroéconomiques du dispositif VAO pour l'économie, notamment pour la consommation, l'investissement et la création d'entreprises.

Parallèlement, la Chaire s'est penchée sur la possibilité de mettre en place un dispositif de « propriété à vie » à destination des jeunes ménages. L'étude fait ressortir que la renonciation à la « propriété éternelle » (possibilité de transmission) au profit d'un simple droit d'usage constitue une avancée majeure en zones tendues et, au premier chef, en Région Parisienne. Elle permet de diminuer de 21 à 23% le prix du bien, selon les hypothèses retenues, ce qui augmente mécaniquement la solvabilité des ménages et avance l'âge d'acquisition de 6 à 7 ans. Le budget logement des jeunes ménages serait notablement réduit, permettant ainsi à d'autres consommations de prendre le relais.

Enfin, une étude a été réalisée par l'IEIF sur les différents types de détention dans un panel de pays de l'OCDE et sur les typologies de crédits existants. Cette étude fait ressortir que plus le

service de la dette est optimisé (par exemple avec des durées plus longues de crédit) et plus le marché du crédit est fluide, plus les performances économiques du pays sont bonnes. Ainsi, meilleur est le service de la dette, meilleures sont les performances économiques du pays car le revenu disponible des ménages, net de charges de remboursement, est supérieur ; accessoirement, ce sont les pays où le marché du crédit s'avère le plus efficace que les prix de l'immobilier sont les plus dynamiques. C'est une leçon pour le marché français qui, au regard de l'étude, s'avère le moins performant, en termes de crédit, de croissance sur moyenne période et d'évolution des prix des logements. De surcroît, l'étude de l'IEIF vient contrebattre l'opinion généralement partagée selon laquelle il y a corrélation entre prix de l'immobilier et performance économique d'un pays.

Au final, la Chaire TDTE soutient la nécessité de revisiter les usages de la propriété immobilière, en fonction des âges des acquéreurs/détenteurs et des localisations des biens. Elle fait ressortir des alternatives nombreuses à la simple « détention éternelle » d'un bien et montre que ces alternatives pourraient grandement faciliter :

- d'une part la primo accession pour les jeunes ménages, tout en leur redonnant du pouvoir d'achat, cette alternative pouvant être amplifiée par un crédit plus performant,
- d'autre part, pour les seniors, leur consommation et le financement potentiel de leur future dépendance tout en accélérant la transmission de cash aux jeunes générations.

Les études en cours ouvrent des perspectives d'amélioration de la croissance dans notre pays par la diversification des statuts de propriété dans le temps.