

Acquisition progressive

Un locataire paie un loyer annuel constant s'il est exprimé en euros constants car son loyer en euros courants est indexé à l'inflation. Si l'on suppose que les prix de l'immobilier évoluent également au rythme de l'inflation, le prix en euros constants d'un logement est également constant.

Un locataire à vie paie une somme de loyers constants égale à $A * L$, où A correspond au nombre d'années de location et L au loyer annuel d'un logement dont le prix est normalisé à 1.

Avec une espérance de vie de 65 ans à 18 ans et un loyer de 4,5%, en euros constants, il aura payé en loyers cumulés presque 3 fois le prix de son logement, sans aucune épargne résiduelle.

Supposons à présent que le bailleur accepte de transformer une part notée ε du loyer en épargne et que l'habitant utilise cette épargne pour acheter une part notée q du logement. L'année d'après, le bailleur reste propriétaire d'une part égale à $1-q$ du logement, sur laquelle il continue de transformer en épargne une part ε du loyer toujours payé par l'habitant. Sur sa part de propriété, l'habitant paye les charges, taxes foncières et les provisions pour gros travaux, le tout égal par convention à une proportion f du loyer. S'il consacre toujours un montant L à son budget logement, son épargne augmente grâce au loyer amoindri.

$$Epargne_t = L - (1 - q_t)(1 - \varepsilon)L - q_t f L = [q_t(1 - f - \varepsilon) + \varepsilon]L$$

Avec cette épargne, il achète une nouvelle quote-part du logement au prix de marché normalisé à 1.

$$\frac{\partial q_t}{\partial t} = [q_t(1 - f - \varepsilon) + \varepsilon]L$$

Or

$$\frac{\partial (e^{-(1-f-\varepsilon)Lt} q_t)}{\partial t} = e^{-(1-f-\varepsilon)Lt} \frac{\partial q_t}{\partial t} - (1 - f - \varepsilon)L e^{-(1-f-\varepsilon)Lt} q_t = \varepsilon L e^{-(1-f-\varepsilon)Lt}$$

Donc

$$e^{-(1-f-\varepsilon)LA} q_A = -\frac{\varepsilon}{1-f-\varepsilon} e^{-(1-f-\varepsilon)LA} + \frac{\varepsilon}{1-f-\varepsilon} + q_0$$

Soit

$$q_A = \frac{\varepsilon}{1-f-\varepsilon} [e^{(1-f-\varepsilon)LA} - 1] + q_0 e^{(1-f-\varepsilon)LA}$$

Sans apport initial, pour devenir propriétaire au terme d'une espérance de vie de 65 ans, si le total des frais de propriété représente moins du tiers d'un loyer annuel de 4,5%, il suffit d'une remise de 15% pour que le ménage devienne propriétaire in fine.

Une approche similaire serait que l'habitant investisse l'économie de loyer dans de l'immobilier locatif.