

Offre thèse CIFRE

Immobilier, vieillissement et transitions territoriales

Le viager en Guadeloupe : un outil d'aménagement pour les politiques économiques, sociales et territoriales

EPT Terres Caraïbes – Guadeloupe (Les Abymes)

Descriptif de la thématique de recherche

Le viager est un produit immobilier ancien : déjà présent sous l'empire romain, il existe de nos jours dans de nombreux pays européens. Il consiste en une transaction visant à acquérir une propriété contre une somme initiale payée à la signature du contrat, appelée « bouquet », et une rente, souvent mensuelle, versée au vendeur jusqu'à son décès (Drosso, 1993 ; Artaz, 2017). Depuis quelques années, le marché du viager connaît un certain développement comme en témoigne le fonds Certivia, créé en 2014 avec le soutien de la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette croissance est contemporaine du vieillissement des territoires français (Blanchet, 2020 ; Armos, 2022), qui accroît potentiellement l'offre, sans pour autant que la corrélation entre la croissance du secteur et celle du nombre de propriétaires âgés n'ait été clairement démontrée.

En France, la richesse immobilière résidentielle détenue par les retraités, population propriétaire à près de 75 %, est estimée à plus de 1800 milliards d'euros. Alors qu'elle est assez homogènement répartie dans l'espace, le marché du viager est, quant à lui, à la fois très réduit (il n'en concerne que 0,2 %) et spatialement très concentré – Paris en représente le tiers. Or, des travaux récents (Coulomb, Languillon et Simon, 2021) ont montré que le viager était un produit présentant une forte rentabilité dans un très grand nombre de territoires. Partant de ce constat paradoxal, le présent projet de recherche CIFRE formule l'hypothèse que la rentabilité potentielle du viager pourrait être mobilisée pour participer aux politiques de développement économique, d'aménagement et de renaturation, et à la reterritorialisation des politiques vieillesse.

En plus de pouvoir constituer une nouvelle piste pour remobiliser le parc de logement existant afin d'améliorer l'offre de logement social et abordable, le viager pourrait aider à la transition écologique des territoires via, par exemple, des opérations de renaturation compatible avec la sobriété foncière portée par la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et la TRACE (Trajectoire de Réduction de l'artificialisation Concertée avec les Élus). Il pourrait aussi aider à la reterritorialisation des politiques vieillesse via le maintien à domicile des retraités et le regain de consommation locale que permettrait la rente mensuelle qu'ils en reçoivent. Il pourrait, enfin, participer d'une solidarité intergénérationnelle entre

jeunes actifs et retraités, et d'une solidarité territoriale entre bassins de vie fortement profitables et espaces plus déprimés.

Alors que la Guadeloupe est un territoire fortement vieillissant (Armos, 2022 ; Obertelli, Picault, Toussaint, Simon et Languillon, 2024), le viager y est quasiment absent. La Guadeloupe est en outre confrontée à des enjeux d'aménagement particulièrement sensibles : paupérisation d'une partie de sa population, départ de l'île des catégories les plus jeunes, asymétrie du développement régional, mal-logement très présent y compris dans certaines centralités, mobilisation des biens immobiliers vacants difficile en raison de l'existence de nombreuses indivisions, regain de risques climatiques et environnementaux liés au recul du trait de côte, à l'augmentation des épisodes pluvieux violents ou aux inondations torrentielles. Quels bénéfices et quels effets de levier sur son développement régional la Guadeloupe pourrait-elle tirer de la mise en place d'un viager social et solidaire ?

Sur la base d'une analyse centrée sur les dynamiques démographiques, économiques et territoriales de la Guadeloupe, l'objectif de la thèse CIFRE est triple :

- Réactualiser l'analyse économétrique de la profitabilité potentielle du viager en France réalisée par Coulomb, Languillon et Simon (2021), et l'étendre aux territoires d'Outre-mer, dont la Guadeloupe et la Martinique ;
- Dresser un diagnostic territorial précis des dynamiques démographiques, économiques et immobilières de la Guadeloupe, ainsi que des différents types de risques qui affectent ou seront amenés à affecter le parc immobilier de la Région (recul du trait de côte, augmentation des épisodes de fortes pluies et des crues torrentielles, séismes...)
- Tester à quelles conditions le viager pourrait participer à la transition des territoires de la Guadeloupe, et proposer un modèle de viager social et solidaire avec différents scénarios d'application : renaturation des espaces périphériques et densification des centralités urbaines, reterritorialisation des politiques vieillesse et de santé, optimisation énergétique du parc résidentiel, remobilisation d'un foncier et d'un immobilier sous indivisions complexes, déploiement d'une offre de logement social et/ou abordable en contexte urbain dense...

Descriptif du poste

La thèse CIFRE se déroulera en Guadeloupe, auprès de l'Etablissement Public Foncier Terres Caraïbes, sous la responsabilité de sa directrice, Corine Vingataramin. Le doctorant ou la doctorante CIFRE sera inscrit(e) à l'école doctorale de l'Université Paris-Est, en économie géographique, sciences de gestion et aménagement, sous la co-direction de Prof. Arnaud Simon et de Dr. Raphaël Languillon-Aussel, pour y réaliser une

thèse sur le viager et ses effets potentiels dans l'aménagement et le développement de la Guadeloupe.

Formations d'origine : Aménagement, géographie économique, gestion, finance, économie immobilière, économie territoriale, économie urbaine.

Nom de l'entreprise : Etablissement Public Foncier (EPF) Terres Caraïbes

Date de recrutement : A discuter. Joindre un CV au courriel et un exemplaire d'un travail écrit (mémoire par exemple). Les candidatures sont à envoyer à rlanguillon@gmail.com et à arnaud.simon@dauphine.psl.eu

Lieu d'exercice : Les Abymes (Guadeloupe)

Bibliographie indicative

Armos, 2022, *Enjeux du vieillissement démographique dans le parc social des bailleurs de l'armos – Guadeloupe : des recommandations pour agir*, Rapport, 124 p.

Artaz M (2016) *Viagers : aspects juridiques, économiques et fiscaux*. Delmas, Paris.

Blanchet M (2020) Les personnes âgées en France : où et dans quel logement vivent-elles ? *Population & Avenir* 747 (2) : 4-7.

Conseil économique et social (2008) Les viagers immobiliers en France. *Étude présentée par Mme Corinne Griffond*. [en ligne] URL :

https://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Avis/2008/2008_08_corinne_griffond.pdf

Coulomb J.-B., Languillon-Aussel R. et Simon A., 2021, Le viager en France : un dispositif au service du développement des territoires vieillissants ?, *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°2021-3, pp. 421-449. URL : <https://doi.org/10.3917/reru.213.0421>

Essafi Y., Languillon-Aussel R. et Simon A., 2021, A methodology to analyze local housing wealth divergences in an aging shock context: application to the case of France, *European Planning Studies*, n°29:6, pp. 1071-1091 URL : <https://doi.org/10.1080/09654313.2020.1813692>

Drosso F (1993) Le viager, essai de définition. *Revue Française de Sociologie* 34(2) : 223-246.

Friggit J (2008) Les ventes de logements anciens en viager, 2000-2006. Note. Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable. [en ligne] http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/viager_cle12cf8f.doc

Gotman A (2010) Vers la fin de la transmission ? De l'usage du logement pour assurer ses vieux jours. *Sociologie* 1 (1) : 141-159.

Le Guidec R, Portais J (2015) *Le viager*. Droit notarial, Ellipses.

Obertelli M., Picault J., Toussaint G., Simon A. et Languillon R. (2024) *Les Antilles françaises en perspective ZAN : dynamiques démographiques et immobilières en Guadeloupe et Martinique*, Rapport, projet RésiZAN, 50 p. URL : <https://resizan.hypotheses.org/1039>