

[lejdd.fr](https://www.lejdd.fr)

Info JDD. Comment Neoproprio veut faciliter l'accès à la propriété immobilière

Guillaume Caire

6-8 minutes

L'entrepreneur Xavier Lépine lance, lundi, Neoproprio, une nouvelle offre censée faciliter l'accès à la propriété immobilière, dans un contexte de remontée des taux d'intérêt qui limite le pouvoir d'achat des ménages.



Neoproprio base son offre sur le principe du bail emphytéotique.
SIPA / © ALLILI MOURAD/SIPA

Des taux d'intérêt qui montent, des prix qui baissent trop peu et ce sont des milliers de ménages empêchés d'accéder à la [propriété immobilière](#). Le secteur du logement est en crise et les solutions proposées par le gouvernement [après le Conseil national de la refondation \(CNR\)](#) ne satisfont pas les professionnels de l'immobilier.

« *L'argent public est rare, il fallait faire des choix* », s'est justifié Olivier Klein, le ministre délégué à la Ville et au Logement, [dans une interview au magazine Capital](#), publiée jeudi.

Dans ce contexte, les initiatives du secteur privé se multiplient pour tenter de transformer un marché qui innove peu. C'est en tout cas la vision que partage [Xavier Lépine](#), entrepreneur depuis quarante ans dans le secteur de la finance et de la gestion d'actifs, et actuel président de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière. Lundi, il lance une offre censée « *casser le modèle* » classique de l'immobilier, appelée Neoproprio, annonce-t-il au JDD.

Julien Denormandie, ancien ministre et proche de Macron, sera administrateur

« *Le marché immobilier actuel ne fonctionne pas car les prix des biens ont augmenté beaucoup plus vite que les revenus des Français*, juge le dirigeant, qui lance cette activité avec Olivier Ramé, entrepreneur dans l'immobilier de bureaux et connaissance de Xavier Lépine depuis 25 ans. *Il fallait concevoir un système qui ne réclame aucun changement juridique ni subvention fiscale.* »

Dans notre offre, la valeur du droit d'habiter pendant 25 ans ne coûte alors que 50 % du prix de vente initial

Olivier Ramé, entrepreneur dans l'immobilier de bureaux

Pour se lancer, les deux hommes d'affaires seront notamment accompagnés de Julien Denormandie, ancien ministre du Logement entre 2018 et 2020 et proche d'Emmanuel Macron. « *Il apportera son expertise en tant qu'administrateur* », indique Xavier Lépine.

Un prix d'acquisition diminué de 35 %

Ce nouveau système repose sur une mécanique ancestrale : le bail emphytéotique. Ce principe consiste à dissocier l'habitat et le foncier. Le particulier, appelé emphytéote, devient propriétaire des murs et est locataire du terrain pendant une période donnée,

s'étalant sur plusieurs dizaines d'années. En échange, il paie un loyer au propriétaire des sols.

« Dans notre offre, une foncière fait l'acquisition et consent la propriété temporaire au néopropriétaire, détaille Olivier Ramé. Le partenaire financier investit aux côtés du particulier ce qui fait baisser le prix d'achat. Elle investit ainsi aux côtés du particulier ce qui fait baisser le prix d'achat. La valeur du droit d'habiter pendant 25 ans ne coûte alors que 50 % du prix de vente initial. À cela s'ajoute un paiement annuel qui représente 1 % de la valeur totale du bien. Ainsi, le coût d'habitation sera proche d'un loyer. »

In fine, la méthode réduit le prix d'acquisition de 35 %. Ce qui permet de compenser la perte de pouvoir d'achat que connaissent les ménages à cause de la remontée des taux et de voir [leur dossier de prêt être débloqué par une banque](#). *« Concrètement, au lieu d'acheter un logement de 40 m² vous pouvez acheter le 3 pièces de 60 m² dont vous avez besoin »,* résume Olivier Ramé.

Une propriété qui dure 25 ans

Comme dans un achat classique, le « *néopropriétaire* », comme veut l'appeler Xavier Lépine, dispose des mêmes droits : la propriété est inaliénable, il peut décider de la louer pendant un temps, il participe aux assemblées générales des copropriétaires... Il doit également payer les différentes charges et taxes qui incombent à tout propriétaire.

La seule différence est que cette propriété ne dure que 25 ans. *« À tout moment, l'acquéreur peut racheter la partie de la pleine propriété qui lui manque, précise Xavier Lépine. L'autre possibilité, qui sera la plus courante, est que la personne aura besoin de déménager avant la fin du contrat. On s'engage alors à lui racheter à un prix convenu d'avance. Il aura mécaniquement épargné, par exemple s'il vend au bout de 10 ans, environ 30 % de ce tout qu'il aura payé sur la période. »*

Inspiré du bail réel solidaire

L'offre proposée par Neopropryo se rapproche du [bail réel solidaire \(BRS\)](#), dédié à l'acquisition d'un logement pour les ménages aux revenus modestes. « *C'est l'accès à la propriété à des conditions abordables* », compare Xavier Lépine.

Une comparaison flatteuse car le BRS est justement mis en avant par le gouvernement pour résoudre en partie la crise du logement. Lors de la clôture du CNR Logement, Élisabeth Borne a indiqué vouloir augmenter le plafond de ressources pour permettre à davantage de ménages de pouvoir être éligibles à ce dispositif.

De quoi donner l'espoir de convaincre particuliers et investisseurs de se lancer dans ce nouveau mode d'acquisition, qui peut susciter l'interrogation des néophytes. Les deux entrepreneurs visent la signature de 1 800 contrats annuels d'ici cinq ans.