

MONETIVIA

Septembre 2024

L'investissement en nue-propriété, un « totem d'immunité » face aux incertitudes actuelles

Avis d'expert d'Amaury de Calonne, co-fondateur et président de Monetivia



Alors que certains professionnels semblent attester de premiers signes de reprise sur le marché des transactions dans l'immobilier ancien, grâce notamment à la baisse des taux de crédit immobilier qui se confirme encore en septembre, les investisseurs restent attentistes et hésitent à concrétiser leurs projets. La rentrée de septembre 2024 fait particulièrement parler d'elle par son absence de gouvernement et de visibilité pour le secteur de l'immobilier, qui s'enfonce dans la crise. Les investisseurs redoutent notamment la prochaine Loi de Finances, qui pourrait contenir des mesures modifiant la fiscalité immobilière.

Dans ce contexte, l'investissement en nue-propriété apparaît comme un « totem d'immunité ». Ne générant par construction aucun revenu locatif, il ne risque pas d'être impacté par les potentiels changements en matière de fiscalité locative ; et a contrario la décote dont bénéficie

l'investisseur en contrepartie de l'absence de loyers offre une bonne visibilité sur la plus-value escomptée dans le futur. Il constitue donc une solution stable, sereine et pérenne, peu importe la façon dont la législation immobilière et fiscale évolue à court terme.

L'investissement locatif et l'épée de Damoclès des réformes fiscales

Ces dernières années, les bailleurs privés ont dû supporter les conséquences de plusieurs mesures restrictives, pensées à l'origine pour favoriser l'accès au logement dans les zones tendues (plafonnement des loyers) mais qui ont contribué à rendre l'investissement locatif classique moins attractif. Sans parler de l'immobilier neuf, dont le dernier dispositif d'incitation prendra fin au 1^{er} janvier 2025.

Depuis cet été, deux points préoccupent particulièrement les acteurs de l'investissement locatif :

- La potentielle réforme de la fiscalité locative, avec la possibilité d'un alignement entre la fiscalité des locations meublées et celle des locations nues, incluant la diminution ou la suppression possible de la déductibilité des amortissements pour le LMNP, qui pourrait rogner la rentabilité de ce type d'investissement.
- La prolongation d'un an au 1^{er} août 2024 du dispositif d'encadrement des loyers et la possible extension du plafonnement des loyers à de nouvelles villes découragent également les potentiels investisseurs qui craignent de ne plus trouver leur compte en termes de rentabilité nette.

Le confusion politique et les « pertes significatives » sur le Budget 2024 constatées par le Rapporteur de Bercy ne favorisent pas non plus le retour sur le marché des investisseurs immobiliers, qui ont besoin de visibilité à long terme.

À contre-courant, l'investissement en nue-propriété offre une très grande visibilité

À l'inverse de la tendance observée ces dernières années sur le marché immobilier traditionnel, le marché de l'investissement en démembrement, auquel appartient l'investissement en nue-propriété,

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphany Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

continue de progresser (+5% sur 2024 pour les opérations de démembrement réalisées par un vendeur senior, avec plus de 1 milliard d'euros de pouvoir d'achat redistribué)¹. Et dans une période où l'on connaît le coût de son investissement mais moins la rentabilité nette d'impôt qu'il dégagera, on comprend que certains investisseurs se tournent vers un investissement de ce type.

L'investissement en nue-propiété consistant à acheter un bien occupé par un tiers avec en contrepartie une décote sur la valeur du bien, il ne génère par construction pas de revenus locatifs pendant la période de démembrement, qui dure en moyenne entre 10 et 20 ans. Par conséquent, il n'est pas impacté par la fiscalité sur les revenus locatifs, assez instable, et est moins touché par l'alourdissement possible des droits de mutation car l'assiette de calcul de ces droits est inférieure.

La stratégie d'investissement en nue-propiété, fondamentalement axée sur le long terme, offre une visibilité unique. Les risques en matière de vacance locative, d'impayés de loyers et d'évolution de la fiscalité locative sont en effet remplacés par la certitude d'une décote significative et immédiate sur le prix d'achat, qui est mesurable, palpable et constitue la contrepartie au fait de ne pas encaisser de loyers sur une période donnée. Cette décote offre une quasi-certitude de gain futur, particulièrement dans les zones à fort potentiel de valorisation immobilière où l'on peut imaginer qu'à la revente l'investisseur transformera la décote en plus-value (sans aucune fiscalité !) et bénéficiera de surcroît de la hausse du marché immobilier. En effet, à la fin de la période de démembrement contractuellement définie, l'investisseur récupère automatiquement la pleine propriété du bien sans aucune formalité et est libre de revendre le bien sans que la décote initiale ne soit considérée par l'administration fiscale comme une plus-value.

Un investissement en accord avec les nouvelles attentes et considérations sociétales des investisseurs

L'investissement en nue-propiété répond aux attentes croissantes d'une nouvelle génération d'investisseurs qui cherchent à préparer leur retraite et à se constituer du patrimoine en alliant sécurité, rentabilité et impact social.

En permettant de disposer pleinement de son bien au terme de la période de démembrement, qu'il s'agisse de le louer (et générer des revenus) ou le revendre avec une belle plus-value potentielle, cet investissement répond à un besoin universel : capitaliser en vue de la retraite, en différant des revenus à court terme (des loyers) qui sont transformés en davantage de capital dans le futur.

De plus, la nue-propiété s'intègre efficacement dans une stratégie de transmission de patrimoine. En transférant la nue-propiété de son bien à ses descendants tout en se réservant un usufruit (consécutif à celui détenu par l'occuper du bien dans l'immédiat), un investisseur peut non seulement optimiser les droits de succession en réduisant l'assiette de calcul des droits, mais également continuer à bénéficier de l'usage du bien ou des revenus qu'il génèrera quand il aura récupéré la pleine propriété.

Enfin, le marché de la nue-propiété est également porté par le fait qu'il permet de donner du sens à son investissement. Dans la grande majorité des cas, il permet en effet soit à un senior de monétiser son capital immobilier pour financer son bien vieillir et répondre à ses besoins patrimoniaux (anticipation de la succession et donations de liquidités à ses descendants), soit de développer du parc locatif subventionné par la collectivité (opérations développées avec des usufruitiers de type bailleur social).

Compte tenu de la grande diversité des biens qui composent le parc immobilier français et de la demande croissante d'opérations socialement responsables, ce type d'investissement devrait attirer davantage d'investisseurs dans les prochaines années.

¹ Étude René Costes Viager

À propos de Monetivia :

Fondée en juillet 2015 par Thomas Abinal et Amaury de Calonne, Monetivia est une entreprise française spécialisée en ingénierie immobilière. Grâce à son expertise en démembrement de propriété dans l'ancien, Monetivia propose trois solutions pour monétiser son patrimoine immobilier : le démembrement temporaire, la nue-propriété et le Contrat Monetivia, créé en partenariat avec Allianz - un nouveau type de transaction immobilière gagnant-gagnant entre un vendeur senior et un investisseur de long terme.

Présente sur les régions de Lyon, Annecy, Cannes, Nice, Marseille, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Nantes, Rennes et Paris, Monetivia compte 25 collaborateurs et a réalisé un volume d'affaires de plus de 250 millions d'actifs immobiliers vendus.

<https://www.monetivia.com>

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphany Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>