

MONETIVIA

Communiqué de presse

Octobre 2024

Investir en nue-propriété : la retraite par capitalisation immobilière

Une récente analyse de l'ancien inspecteur des finances Jean-Pascal Baufret a mis en évidence le fait que le déficit du système de retraite est beaucoup plus élevé qu'annoncé, si l'on intègre les sommes que doit chaque année verser l'Etat pour payer les retraites de la fonction publique et des régimes spéciaux. Il y en aurait pour 71 milliards de plus que les seuls 6 milliards de déficit annoncés par le COR¹ !

Dans ces conditions, toute personne sensée comprend que le système n'est plus tenable et qu'il est urgent de mettre en place pour les Français, en complément du système de retraite par répartition, un système de retraite par capitalisation.

Parmi les solutions disponibles aujourd'hui pour faire de la capitalisation, l'investissement en nue-propriété offre une opportunité simplifiée et efficace pour les Français qui restent friands de l'immobilier et qui considèrent toujours la pierre comme valeur refuge.

Pour les particuliers, le financement de leur future retraite est, plus que jamais, une priorité. La mise en place d'une stratégie répondant à cet objectif doit être réfléchiée très en amont. Si de nombreuses solutions financières existent, à l'instar du PER ou de la classique assurance-vie, il ne faut pas oublier l'épargne-retraite immobilière, l'immobilier restant l'un des choix patrimoniaux privilégiés par les Français en raison de son caractère résilient sur la durée.

Dans une optique à long terme, qui est celle de l'épargne-retraite, l'investissement en nue-propriété est une solution immobilière qui offre de nombreux atouts. Il est d'autant plus intéressant pour les contribuables fortement imposés pendant leur vie professionnelle, car il leur permet de se constituer un patrimoine immobilier sans alourdir leur fiscalité. C'est donc un très bon produit de capitalisation.

Le principe de l'investissement en nue-propriété

L'investissement en nue-propriété repose sur le principe du démembrement de propriété, qui revient à séparer la pleine propriété d'un bien immobilier en deux droits réels distincts : la nue-propriété et l'usufruit. Le nu-propriétaire achète uniquement les murs, sans pouvoir utiliser le bien ou en percevoir les loyers pendant toute la durée du démembrement, tandis que l'usufruitier peut l'utiliser pour y vivre (usus) ou le louer afin d'en toucher les fruits (fructus).

En contrepartie du fait de ne pas pouvoir toucher de loyers pendant une durée de 10, 15 ou 20 ans, l'investisseur acquiert le bien avec une décote de 30 à 50 % par rapport à sa valeur vénale en pleine propriété. La décote dépend naturellement de la durée du démembrement, pendant laquelle l'investisseur ne percevra pas de loyers (plus cette durée est longue, plus la décote sera importante). Ensuite, elle va mécaniquement disparaître au fil du temps jusqu'à devenir nulle à la fin de la durée de démembrement, quand l'usufruit détenu par un tiers aura pris fin et que l'investisseur deviendra plein propriétaire.

Un investissement de capitalisation

L'investissement en nue-propriété se valorise donc mécaniquement par un effet de capitalisation, ce qui le rend particulièrement adapté à une logique d'épargne-retraite.

Pendant toute la durée du démembrement, l'investisseur ne touche aucun revenu et patiente sagement. A la fin, il est récompensé de sa patience en récupérant un actif immobilier sur lequel il n'y

¹ Document de travail, « Retraites obligatoires et déficits publics – Pour la clarté », Jean-Pascal Baufret, Commentaire 2023/2 https://www.cor-retraites.fr/sites/default/files/2023-09/Doc_06_Retraites%20obligatoires_déficits%20publics.pdf

a plus de décote, et qui en plus s'est valorisé par le jeu de l'inflation et de la progression du marché immobilier.

Prenons un exemple. L'investisseur achète 150 000 € la nue-propiété d'un bien valant aujourd'hui 250 000 € en pleine propriété, et ce dans le cadre d'un démembrement de 15 ans. A la fin des 15 ans, son bien vaut 312 500 € car le marché immobilier a progressé de 1,5% par an sur cette période. L'épargnant revend alors le bien et encaisse donc une plus-value de 162 500 € pour un investissement initial de 150 000 €. Soit une rentabilité par capitalisation de 5% par an.

Qui dit mieux pour son épargne-retraite, quand on sait par ailleurs le risque très réduit pris par l'investisseur sachant qu'il investit sur le marché immobilier ?

Une fiscalité favorable pour cette épargne-retraite immobilière

La cerise sur le gâteau de cette épargne-retraite immobilière, c'est qu'elle bénéficie d'une fiscalité très favorable en matière de plus-values. En effet, la valeur d'achat retenue par l'administration fiscale pour le calcul de la plus-value est la valeur initiale du bien en pleine propriété.

Pour reprendre notre exemple précédent, le fisc retiendra donc comme prix de revient la valeur de 250 000 € (et non pas le prix payé de 150 000 €) et la plus-value sera donc réputée être de seulement 62 500 €.

Naturellement, l'investisseur pourra aussi choisir de ne pas matérialiser sa plus-value et opter à la place pour la mise en location du bien, en fonction de ses objectifs financiers et patrimoniaux. Avec l'avantage dans ce cas d'encaisser des revenus correspondant à un rendement locatif sur un bien d'une valeur de 312 000 € ... et non pas de 150 000 €, le montant investi 15 ans plus tôt !

En résumé, comme a l'habitude de le dire le doyen Jean Aulagnier², l'investisseur en nue-propiété « s'enrichit en croisant les bras ». C'est la définition-même de la logique de capitalisation, dont ont tant besoin les Français pour financer leur retraite.

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-propiété 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>

² **Doyen honoraire de la Faculté des Sciences Économiques de l'Université de Clermont Auvergne**, il est le créateur des diplômes en gestion de patrimoine de l'Université d'Auvergne, et président d'honneur et fondateur de l'AUREP (Association Universitaire de Recherche et d'Enseignement sur le Patrimoine)