

MONETIVIA

Communiqué de presse

12 Novembre 2024

En direct ou via une SCPI ? Comment investir en nue-propriété pour préparer sa retraite ?

Le mercredi 2 octobre, le gouvernement a annoncé le report de la revalorisation des pensions de retraite au 1^{er} juillet 2025, alors qu'elles auraient dû être normalement revue à la hausse au 1^{er} janvier 2025. Voilà qui devrait achever de convaincre tous les Français qu'en cas de crise de la dette française, l'Etat n'hésitera pas si nécessaire à puiser dans les retraites des Français s'il y est contraint ; et qu'il est donc temps de se créer sa propre retraite par capitalisation, i.e. épargner chacun à notre propre niveau pour notre propre retraite.

Pour ceux qui veulent se créer une épargne retraite immobilière, investir en nue-propriété est probablement l'une des meilleures options. En direct ou via une SCPI, cette mécanique de capitalisation offre en effet la possibilité d'allier rentabilité et avantage fiscal en fonction des besoins et du profil des investisseurs.

L'investissement en nue-propriété : une stratégie idéale pour préparer sa retraite

L'investissement en nue-propriété repose sur le principe du démembrement de propriété, qui divise la pleine propriété d'un bien immobilier en deux droits distincts : la nue-propriété et l'usufruit.

« Le nu-propiétaire possède selon le Code civil le droit de disposer de la chose. Concrètement cela signifie qu'il est propriétaire du bien mais qu'il ne peut ni l'occuper (usus) ni le mettre en location pour en percevoir les loyers (fructus). En effet, pendant toute la durée du démembrement, ces droits restent la prérogative de l'usufruitier. » rappelle Amaury de Calonne, président de Monetivia.

En contrepartie de l'absence de revenus locatifs durant cette période fixée dès le départ, l'investisseur achète le bien avec une décote généralement comprise entre 20 et 50 % de sa valeur en pleine propriété. Cette réduction dépend principalement de la durée du démembrement : plus elle est longue, plus la décote est importante, car la valeur des loyers non perçus augmente avec le temps. Au terme du démembrement, cette décote s'annule progressivement, et l'investisseur devient pleinement propriétaire une fois l'usufruit échu.

Ainsi, comme l'explique Amaury de Calonne, « l'investissement en nue-propriété s'apprécie naturellement grâce à un effet de capitalisation, ce qui en fait un choix pertinent dans une logique d'épargne-retraite. Pendant toute la période de démembrement, l'investisseur n'a pas de revenus, mais, à la fin, il récupère un bien sans décote qui s'est en outre valorisé grâce à l'inflation et à la hausse du marché immobilier ».

2 options possibles : acquérir la nue-propriété d'un bien ou bien démembrement des parts de SCPI

Il est possible de démembrement un actif immobilier mais aussi des parts de société. De ce fait, l'épargnant qui souhaite se faire sa propre retraite par capitalisation en investissant en nue-propriété a le choix entre deux stratégies : acquérir en direct la nue-propriété d'un ou plusieurs biens ; ou bien investir dans la nue-propriété de parts de SCPI. Dans le premier cas, il deviendra à la fin de la durée du démembrement propriétaire d'un actif immobilier. Dans le second cas, il deviendra in fine plein propriétaire de parts de SCPI.

Ce qui ne change pas dans les deux cas :

1. L'investisseur peut à la fin de l'opération empocher une belle plus-value (car la décote initiale a disparu) en revendant le bien ou les parts de SCPI. Ou bien il peut se contenter de percevoir des revenus réguliers, idéaux pour compléter sa pension de retraite, en mettant en location le bien dont il est devenu plein propriétaire ou bien en encaissant les revenus versés par la SCPI.

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>

2. L'investisseur bénéficie d'une fiscalité avantageuse car s'il revend à la fin de l'opération son droit immobilier, la décote initiale ne sera pas considérée et donc pas taxée comme une plus-value.
3. L'investisseur bénéficie d'un effet de levier sur le marché. Normalement dans la durée, le patrimoine de la SCPI s'apprécie car le gérant sélectionne attentivement les marchés sur lesquels il se positionne. De même le bien en direct, s'il est bien sélectionné, s'appréciera avec le temps, et l'investisseur bénéficiera in fine de 100% de la hausse du marché alors qu'il a bénéficié au départ d'une décote.
4. Que ce soit en direct ou à travers une SCPI, l'investisseur est affranchi des tâches chronophages et contraignantes associées à la gestion d'un bien immobilier : la gestion des locataires, le paiement des assurances, les charges de copropriété, et même les taxes foncières sont prises en charge par l'usufruitier (direct) ou la société de gestion (SCPI). Cette gestion simplifiée, voire totalement déléguée, pour les SCPI, permet à l'investisseur de gagner en sérénité.

En direct ou via une SCPI : s'adapter aux objectifs de l'investisseur

Le choix entre l'investissement en direct ou via une SCPI dépend principalement des attentes de l'investisseur sur les différents paramètres suivants :

1. Type d'actif : il existe des SCPI sur plusieurs classes d'actifs (bureaux, logistique, commerces ou encore santé) quand l'investissement en nue-propiété en direct se fait surtout aujourd'hui sur du résidentiel.
2. Ticket minimum à investir : les SCPI sont accessibles à partir de tickets moins importantes qu'un investissement en direct. Avec une enveloppe de 20 à 30 000 € on peut investir dans des parts démembrées de SCPI, ce qui est rarement le cas quand on investit en direct.
3. Diversification recherchée : la SCPI permet d'accéder à un portefeuille de multiples actifs avec une mutualisation des risques grâce au nombre de biens et à la diversité géographique. Alors qu'un investissement en nue-propiété en direct se fait par définition sur un seul actif.
4. Connaissance et maîtrise de son investissement : le corolaire du point précédent est que l'investisseur en direct sait davantage ce dans quoi il investit puisqu'il ne délègue pas l'investissement à un professionnel de la gestion. Dans l'immobilier ancien, il peut notamment visiter le bien qu'il va acquérir en nue-propiété.
5. Durée de démembrement : en direct, l'investisseur peut avoir accès à des durées de démembrement plus longue (utile si on épargne tôt pour sa retraite).
6. Frais de gestion : dans le cas d'une SCPI la gestion des actifs est déléguée à un professionnel qu'il faut rémunérer, ce qui occasionne des frais de gestion qui viennent diminuer la rentabilité de l'opération (sans parler des frais de souscription s'il y en a). En direct, l'investisseur élimine par construction tous les frais de gestion.

Nue-propiété d'un bien en direct ou de parts de SCPI ? Ces deux stratégies peuvent se révéler complémentaires en répondant toutes les deux à des objectifs de sécurité et de rentabilité.

Annexe : démembrement en SCPI versus en nue-propiété directe

Critère	SCPI	Nue-Propriété Directe
Type d'actif	Choix plus vaste (bureaux, commerces, logistique, santé, résidentiel)	Principalement résidentiel
Ticket d'investissement minimum	Faible	Plus élevé
Diversification	Forte	Faible

Critère	SCPI	Nue-Propriété Directe
Maîtrise de l'investissement	L'investisseur a du mal à savoir dans quoi il investit	L'investisseur choisit son bien et peut le visiter
Durée de démembrement	Entre 5 et 15 ans en général	Entre 5 et 25 ans
Frais de gestion	Frais de gestion car la gestion du bien est déléguée à un professionnel	Pas de frais de gestion car c'est l'usufruitier qui gère le bien
Frais de souscription	En général oui, à la sortie, ils rémunèrent le distributeur	Pas de frais de souscription

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>