

# MONETIVIA

**Communiqué de presse**

Paris, le 6 juillet 2023

## Face aux aléas de la location, le pari gagnant de l'investissement en nue-propiété

*Pour investir dans l'immobilier, de nombreux Français font traditionnellement le choix de réaliser un investissement locatif. Mais cette option revêt plusieurs inconvénients : gestion courante fastidieuse, potentiels litiges avec le locataire et fiscalité élevée (imposition sur les revenus locatifs, IFI...). C'est pourquoi Monetivia mise plutôt sur l'investissement en nue-propiété. Cette solution permet d'éviter les écueils de la location et s'avère généralement plus rentable.*

### Bénéficiaire d'une décote sur le prix d'acquisition

Le Contrat Monetivia repose sur le principe du démembrement de propriété : l'investisseur acquiert la nue-propiété du logement d'un sénior, qui en conserve temporairement l'usufruit pour une durée fixe – entre 10 et 25 ans – déterminée en fonction de son âge. L'acquéreur bénéficie alors d'une décote sur le prix d'acquisition, en contrepartie du fait que le bien reste occupé par l'usufruitier sans qu'il verse de loyer. Par rapport au même appartement qui serait acquis en pleine propriété, le capital à mobiliser pour l'achat en nue-propiété est donc moins important, ce qui peut faciliter le financement de l'opération.

Par exemple, dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Lyon, alors qu'il faut compter 866 030 € pour l'acquisition d'un 4 pièces de 114m<sup>2</sup> au titre d'un investissement immobilier traditionnel<sup>1</sup>, il sera envisageable d'en devenir propriétaire pour 649 522 €, en contrepartie d'un usufruit de 10 ans. Soit un prix au mètre carré de 5 698 €, au lieu de 7 597 € dans la première hypothèse. Cette solution permet notamment de rendre l'acquisition plus aisée dans les villes situées en zones tendues, où le ticket d'entrée est particulièrement élevé.

Durée d'usufruit	Décote sur le prix D'acquisition
10 ans	25 à 30 %
15 ans	35 à 40 %
20 ans	45 à 50 %

© Monetivia

<sup>1</sup> Source : Simulateur Demande de Valeur Foncière de la DGFiP, vente réalisée le 30 juin 2022, [www.app.dvf.etalab.gouv.fr](http://www.app.dvf.etalab.gouv.fr).

## Se prémunir contre le risque d'impayés

La location se heurte au fléau des loyers impayés, dont le nombre subit une forte augmentation à en juger par le volume croissant des relances envoyées aux locataires<sup>2</sup>. D'autant que cette hausse est multifactorielle, inhérente aux conséquences de la pandémie, à la flambée des cours de l'énergie mais aussi à la loi qui protège les locataires, encourageant parfois un sentiment d'impunité garantie par la trêve hivernale. Même si elle a été définitivement votée par le Sénat le 14 juin, les acteurs associatifs et syndicaux demeurent farouchement opposés aux dispositions de la loi Kasbarian dite « loi anti-squat », qui augmente les sanctions à l'encontre des occupants sans droit ni titre, à savoir les squatteurs mais aussi d'ex-locataires ayant reçu un avis d'expulsion. Un militantisme qui n'est pas sans inquiéter les bailleurs. L'achat en nue-propriété offre donc une alternative bienvenue...

## Eviter les contraintes de la gestion locative

Mais le défaut de paiement ne constitue pas le seul inconvénient pour un propriétaire bailleur. Son bien peut, en effet, être soumis à l'encadrement, voire au plafonnement, des loyers dans les villes situées en zone tendue. Ces entraves ont été alourdies avec l'entrée en vigueur du gel des loyers des « passoires thermiques » (leur DPE est classé F ou G) ; ces derniers ne pouvant plus être augmentés depuis le 24 août 2022.

Il faut ajouter à cela la gestion locative courante (régularisation des charges, envoi de quittances de loyer, réparations, gestion des sinistres, états des lieux, etc.), qui peut s'avérer chronophage ou coûteuse pour le propriétaire bailleur suivant qu'il gère le bien en direct ou qu'il délègue cette tâche à un gestionnaire professionnel.

Enfin, dans un investissement en nue-propriété, c'est l'usufruitier qui supporte l'intégralité des réparations d'entretien en vertu de l'article 605 du Code civil. Le nu-propriétaire, quant à lui, ne s'acquitte que des dépenses de grosses réparations définies par l'article 606 du même code.

## Profiter d'une fiscalité attrayante

Contrairement à la location, le démembrement temporaire offre à l'investisseur l'avantage de la neutralité fiscale. L'investissement en nue-propriété revenant en effet à percevoir X années de loyers sous forme de réduction de prix à l'entrée (X étant la durée de l'usufruit), ces 'loyers' échappent alors à la taxation des revenus fonciers. Cerise sur le gâteau : la réduction de prix à l'entrée ne sera pas considérée à la sortie comme une plus-value par le fisc !

## Bénéficier d'un effet de levier qui boostera la rentabilité

La rentabilité d'une opération d'investissement en nue-propriété est mécaniquement boostée par le jeu de l'effet de levier inhérent à ce type d'opérations. De fait, si l'investisseur n'investit au départ qu'une fraction de la valeur du bien, il bénéficiera de 100% de la hausse de la valeur de l'actif dans le futur, si le marché progresse. En clair, là où en pleine propriété l'investisseur encaisserait 20% si le marché progresse de 20%, l'investisseur en nue-propriété qui aurait investi avec une décote de 50%, verrait lui son investissement progresser de 40% par le seul jeu de l'effet de levier sur le marché. Un sacré booster de rentabilité.

## Réaliser un investissement responsable

Outre l'aspect financièrement attractif de la solution mise en place par Monetivia, l'investissement en nue-propriété revêt enfin un caractère éthique qui donne un véritable sens à la démarche de l'investisseur. S'engager avec un vendeur sénior via le Contrat Monetivia implique, en effet, qu'il vieillira tranquillement à son domicile et qu'il disposera, grâce à la vente de sa nue-propriété, d'un capital lui

---

<sup>2</sup> Source : dernières statistiques publiées par Imodirect, agence immobilière 100 % en ligne dédiée à la location et gestion locative.

permettant d'améliorer sa qualité de vie, de gratifier ses proches et d'anticiper la transmission de son patrimoine. S'il est toujours en vie à l'extinction de l'usufruit, la mise en place d'un droit d'usage et d'habitation lui permettra de demeurer chez lui en toute quiétude, l'investisseur étant alors indemnisé par l'assureur Allianz.

Dans la conjoncture actuelle où l'immobilier locatif est confronté à un nombre croissant d'aléas (plafonnement ou encadrement des loyers, augmentation des impayés...) et dans un contexte de perte de pouvoir d'achat et de diminution des budgets alloués aux investissements, la nue-propriété est une alternative intéressante. En gardant à l'esprit que ce type d'investissement s'envisage sur le long terme, par exemple dans une démarche d'épargne-retraite, sachant que c'est un investissement de capitalisation dans lequel l'investisseur -investit en « se croisant les bras » et qu'à l'inverse il n'a pas pour finalité de générer des revenus complémentaires immédiats. Celui-ci pourra, une fois la pleine propriété du bien recouvrée dans le futur, le mettre en location et ainsi percevoir des revenus, l'occuper lui-même ou encore le revendre en empochant une plus-value en grande partie non fiscalisée.

**A 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 simple et la nue-propriété à prix ajusté, 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**

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

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