



Communiqué de presse

Octobre 2022

L'immobilier sans les contraintes de l'investissement locatif : l'opportunité de la nue-propriété

Moins sollicitée et moins courante que les traditionnels dispositifs d'investissement immobilier, la nue-propriété représente pourtant une opération intéressante de diversification de son patrimoine à travers divers avantages fiscaux et patrimoniaux en sus d'une décote importante sur le prix d'achat. Pour la première fois, IKORY PROPERTIES proposera mardi 18 octobre 2022, lors de la 2^{ème} soirée de l'investissement, une sélection exclusive d'actifs neufs en nue-propriété, à Courbevoie et à La Ciotat, pour un prix d'achat décoté à 37 %.

Une opportunité d'investissement simple et sans contraintes

Reposant sur le démembrement des droits constitutifs de la pleine propriété, l'usufruit et la nue-propriété, ce montage offre une solution intéressante pour devenir propriétaire d'un actif immobilier avec une décote significative à l'achat, le tout dans une réflexion à long terme.

Ainsi l'investisseur acquiert la nue-propriété du bien et laisse l'usage (l'usufruit) à un tiers pour une durée contractuelle généralement supérieure à 10 ans. Le démembrement instaure de fait une répartition des obligations et responsabilités envers la gestion et les frais relatifs au bien. Ainsi, le nu-propriétaire ne supporte ni les contraintes de gestion du bien durant la totalité du démembrement, ni les risques d'aléas locatifs, qui sont assurés par l'usufruitier.

Lorsque l'usufruitier est un bailleur institutionnel, social ou non, l'assurance d'une restitution à terme en bon état d'habitabilité est un avantage non négligeable. C'est le cas des biens proposés par IKORY PROPERTIES pour lesquels la période de démembrement est fixée entre 15 et 20 ans.

Un ensemble d'avantages pour l'investisseur

Outre l'absence de contraintes et l'avantage d'une décote à l'achat, 37 % pour les biens qui seront proposés par IKORY PROPERTIES, la nue-propriété présente d'autres atouts :

- Aucune charge financière : le contrat d'usufruit prévoit une prise en charge des frais des articles 605 et 606, au-delà de ce qui est prévu par le Code civil. Les gros travaux,

Contact Presse **Galivel & Associés**

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

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

frais d'entretien et charges locatives sont donc contractuellement à la charge de l'usufruitier. Le nu-proprétaire n'a donc rien à déboursier pour le bien immobilier durant la période d'investissement.

- Une fiscalité optimisée : la nue-proprété n'est en effet pas assujettie à l'IFI. La taxe foncière étant payée par l'usufruitier, cet investissement présente des avantages fiscaux indéniables. Ajoutons à cela une imposition minorée sur les plus-values en cas de revente après la fin du démembrement car elles sont calculées sur la valeur en pleine propriété. Il n'est donc pas tenu compte de la décote initiale, ce qui minore le montant de la plus-value imposable. Enfin, le montage permet de bénéficier d'une fiscalité allégée en cas de donation ou transmission, les droits étant calculés sur la valeur de nue-proprété et non la valeur vénale du bien.

Moins fréquent que les opportunités classiques d'investissement locatif, « *la nue-proprété mérite qu'on s'y intéresse*, rappelle Waqass Maqbool, Directeur d'IKORY PROPERTIES. *Investissement sur le long terme avec le plus souvent une valorisation positive de la pierre, cette solution de diversification, outre les avantages fiscaux et patrimoniaux, est également un bon moyen de se prémunir contre les fluctuations des marchés immobiliers.*»

Accéder au Grand Paris à 5 000 €/m² ou La Ciotat à moins de 3 500 €/m²

À titre d'exemple, lors de la soirée de l'investissement du mardi 18 octobre, IKORY PROPERTIES proposera en nue -proprété un T3 de 70 m², au 6^{ème} étage avec 5 m² de surface extérieure, à Courbevoie, commune du Grand Paris portée par le dynamisme économique du centre de La Défense, à 360 360 €, soit 5 155 €/m² alors que le prix médian avoisine plutôt les 8 000€/m².

De même, les potentiels investisseurs pourront accéder, en nue -proprété, à un T4, au 4^{ème} étage, d'une surface de 76 m² avec 8 m² d'extérieur, à La Ciotat pour 262 100 €, soit 3 258 €/m² alors que le prix médian avoisine plutôt les 5 800€/m².

La nue-proprété est donc l'opportunité de pouvoir accéder à des zones tendues en bénéficiant, grâce à la décote (qui correspond à la somme des loyers théoriquement touchés pendant la durée de démembrement) qui permet un prix au mètre carré beaucoup plus abordable. « *En revanche, cette solution s'envisage avec attention. En effet, elle suppose une assise financière sur le long terme car le nu-proprétaire ne touche aucun revenu pendant la durée du montage*, précise Waqass Maqbool. *Nous la conseillons surtout aux investisseurs aguerris qui souhaiteraient diversifier leurs portefeuilles immobiliers, sans les contraintes et charges du locatif traditionnel. Elle est aussi bien adaptée aux particuliers souhaitant préparer leur succession par une transmission moins coûteuse de leur patrimoine.* »

Les futurs acquéreurs peuvent déjà s'inscrire et s'enregistrer sur le [site dédié](#) afin d'avoir accès à la [liste des biens](#) proposés à l'investissement lors de la soirée du mardi 18 octobre qui aura lieu à 18h aux Salons Hoche, 9 avenue Hoche, Paris 8^{ème}.

Contact Presse **Galivel & Associés**

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

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

À propos d'Ikory

Créé en 2015, Ikory, est un acteur indépendant spécialiste de l'immobilier résidentiel pour le compte des grands propriétaires et investisseurs institutionnels. Véritable incubateur de l'innovation, il intervient à tous les niveaux, logement social ou intermédiaire, immobilier de luxe ou résidences gérées, ainsi que sur tous les métiers, du conseil à l'asset management en passant par l'investissement, le montage d'opérations ou la gestion de projets de transformation. Ikory enregistre plus de 600 M€ sous contrat d'asset management, 750 M€ de transactions bloc signées depuis 2016 ainsi que 170 adresses commercialisées par appartement.

Parmi ses activités, Ikory Properties, accompagne les acquéreurs et les investisseurs privés dans leurs projets résidentiels pour tous types de logements, intermédiaire ou haut-de-gamme, neuf ou ancien, en résidence principale ou en investissement locatif.

Contact Presse **Galivel & Associés**

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

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>