

MONETIVIA

Communiqué de presse

Paris, le 25 octobre 2023

Dans un contexte de marché immobilier en difficulté, pourquoi le choix d'un investissement en nue-propriété reste pertinent ?

Alors que le marché immobilier est aujourd'hui orienté à la baisse à la suite d'une remontée rapide des taux d'intérêts, il est tentant pour de nombreux investisseurs de remettre leurs projets d'investissement à plus tard, en espérant capter au passage une partie de la baisse attendue du marché à court terme. Ce raisonnement n'est pas vraiment pertinent quand on investit à long terme avec l'objectif de préparer sa retraite ou de se constituer un patrimoine. C'est le cas de l'investissement en nue-propriété à un horizon de 15 ou 20 ans qui vise une forte plus-value future grâce à la reconstitution mécanique de la valeur de la pleine propriété doublée d'un effet de levier sur la valorisation de l'actif à long terme. Quand on choisit ce modèle d'investissement, les soubresauts du marché à court terme n'ont, par définition, pas d'importance.

Profiter d'une décote à l'entrée, qui sécurise mécaniquement la forte plus-value future

Qu'est-ce qui sécurise la plus-value future dans un investissement immobilier ? Réponse : le fait de bénéficier d'un prix favorable à l'entrée. L'investissement en nue-propriété offre cet avantage puisqu'il permet d'acheter un bien immobilier en bénéficiant d'une décote comprise entre - 25% et -50%. L'investisseur encaisse en effet immédiatement des années de loyers sous forme de réduction de prix en contrepartie du fait qu'un tiers conserve la pleine jouissance du bien pendant une durée définie initialement avec lui. Dès lors, si l'on imagine qu'à la fin de cette durée, le bien vaudra au moins la même valeur en pleine propriété qu'au début, il y a fort à parier que la décote initiale sera transformée en plus-value.

L'avantage de ce modèle d'investissement est que cette plus-value mécanique bénéficiera d'un traitement fiscal avantageux sachant que le fisc ne la considère pas comme une plus-value taxable lors de la revente du bien en pleine propriété. Le fisc admet en effet que le prix de revient dans l'opération est la valeur vénale du bien au départ.

Dans ces conditions, l'investisseur a mieux à faire au départ que de se préoccuper des soubresauts du marché à court terme en vue de rentrer sur le marché au meilleur moment. Quand on investit à long terme, il faut concentrer son étude initiale sur ce qui fait la valeur intrinsèque du bien aujourd'hui au moment où on investit ... et ce qui fait que celle-ci ne va pas baisser : qualité de l'emplacement, dynamique à long terme du marché local, etc ... En effet, une durée longue d'investissement permet de lisser les risques associés à la volatilité ponctuelle du marché immobilier.

Un investissement long terme, gage de valorisation du bien dans la durée

L'optique d'un investissement long terme présente l'intérêt de viser aussi la progression de la valeur vénale du bien dans la durée, qui résultera de la valorisation spécifique du marché local, en raison par exemple d'un accroissement de la demande de logements, situation observée sur les côtes françaises avec l'afflux des baby-boomers. Mais la progression de la valeur vénale du bien dans la durée peut également résulter tout simplement de l'inflation.

En effet, la valeur des actifs immobiliers a tendance à suivre l'inflation dans la durée, même si d'autres paramètres influencent aussi cette valeur (l'évolution de sa localisation, les taux d'intérêts, etc ...). De

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>

nombreuses études mettent en évidence ce phénomène et de nombreux professionnels de la gestion conseillent alors d'investir dans la pierre car elle offre l'une des meilleures protections contre l'inflation.

Un deuxième moteur de valorisation et un effet de levier, qui sécurisent grandement la perspective de plus-value

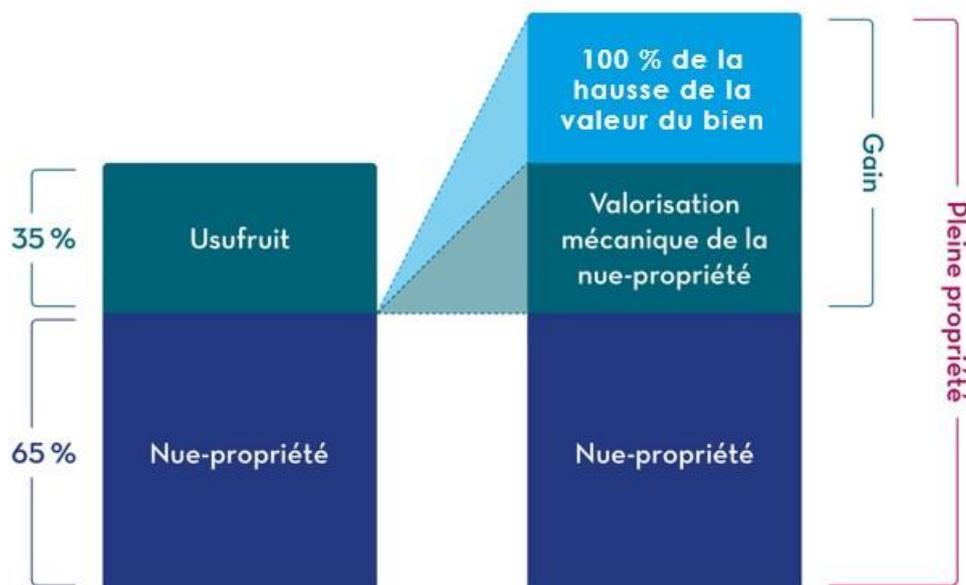
L'investisseur en nue-propriété bénéficie donc de deux moteurs de valorisation de son investissement : la reconstitution de la valeur de la pleine propriété à la fin du démembrement (disparition de la décote) et la progression de la valeur de l'actif, notamment sous le coup de l'inflation.

Il bénéficie même d'un effet de levier sur la hausse de la valeur de l'actif car il captera 100% de la hausse alors qu'il n'a investi au départ qu'une fraction de la valeur du bien.

Tout ceci fait qu'il peut escompter une forte plus-value à la sortie, en contrepartie d'un investissement de longue durée très peu liquide. Dans ces conditions, il n'y a jamais de meilleur moment à attendre pour investir en nue-propriété, qui apparaît comme une option à envisager quel que soit le contexte économique à court terme. En combinant décote significative à l'entrée, fiscalité avantageuse à la revente et effet de levier sur la progression de la valeur du bien, cet investissement offre un couple rendement-risque optimal pour se constituer un portefeuille immobilier et préparer ses vieux jours.

Les deux moteurs de la plus-value dans un investissement en nue-propriété

(Exemple sur 15 ans)



© Monetivia

Exemple :

Appartement de 58 m² à Lyon dans le 3^{ème} arrondissement.

Prix d'achat de la nue-propriété : 180 000 €, soit 60 % de la valeur en pleine propriété (300 000 €).

A la revente dans 17 ans (fin de l'usufruit), la plus-value sera de 120 000 € + 100% de la hausse de la valeur du bien (effet de marché et inflation). Dans l'hypothèse où le bien prend 1% par an, dans 17 ans il vaudra 355 000 €. La plus-value totale sera donc de 175 000 €, soit 97% de l'investissement initial.

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>

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>