

## Démembrement viager : un levier concret pour maintenir les bailleurs seniors sur le marché locatif

Face au durcissement des contraintes énergétiques, de plus en plus de propriétaires bailleurs seniors renoncent à louer, faute de moyens ou de visibilité pour financer les travaux de rénovation. Le démembrement viager, via la cession de la nue-propriété tout en conservant l'usufruit locatif, offre une solution immédiate et encore largement sous-exploitée pour maintenir ces logements sur le marché, estime Renée Costes.

### Financer la rénovation sans renoncer aux loyers

Près de 80 % du parc locatif privé appartient à des personnes physiques, majoritairement seniors : 60 % ont entre 50 et 80 ans et 13 % ont plus de 80 ans\*. Beaucoup se retrouvent aujourd'hui face à une équation difficile : engager des travaux lourds pour se conformer au DPE, ou arbitrer leur patrimoine au prix d'une forte décote.

« En vendant la nue-propriété d'un bien locatif, le propriétaire conserve l'usufruit, c'est-à-dire le droit réel de louer et de percevoir les loyers, tout en percevant immédiatement un capital », explique Igal Natan directeur associé de Renée Costes. « Ce capital, calculé en fonction de l'âge et de la valeur du bien, permet de financer les travaux de rénovation énergétique, sans s'endetter ni céder le bien dans de mauvaises conditions. »

Cette mécanique offre une alternative claire à la vente contrainte ou à la vacance, tout en sécurisant les revenus locatifs, alors même que 49 % des investisseurs immobiliers déclarent aujourd'hui compter sur l'immobilier pour compléter leurs revenus à la retraite.

### Une pression réglementaire qui accélère les arbitrages

L'urgence est réelle. Après l'exclusion progressive des logements classés G du marché locatif, les biens classés F seront concernés à terme en dépit du récent décalage du calendrier. Depuis août 2022, les passoires thermiques ne peuvent plus faire l'objet d'une revalorisation de loyer, ce qui fragilise leur rentabilité.

Or les travaux nécessaires pour atteindre un niveau de performance compatible avec la location représentent en moyenne 300 à 400 € par m<sup>2</sup> (Architecteo). Pour de nombreux bailleurs seniors, l'investissement n'est ni amortissable ni cohérent avec leur horizon patrimonial. En outre, obtenir un crédit immobilier est souvent impossible passé un certain âge.

Résultat : selon BPCE L'Observatoire, plus d'un tiers des bailleurs de 75 ans et plus envisagent aujourd'hui de se désengager, principalement en raison des contraintes liées à la rénovation énergétique.

### Une alternative à la décote et à la vacance

La vente du bien constitue rarement une solution satisfaisante. Selon les notaires, un logement classé G subit une décote moyenne de -12 % pour un appartement et jusqu'à -25 % pour une maison par rapport à un bien classé D. Quant à la vacance, elle sera de plus en plus pénalisée, la dernière loi de finances prévoyant un durcissement de la fiscalité sur les logements vacants à compter de 2027.

Dans ce contexte, le démembrement viager agit comme un outil de fluidification du parc locatif : il permet de financer la transition énergétique sans éviction massive des bailleurs âgés, et de remettre sur le marché des logements rénovés, donc louables.

Sur le plan fiscal, la cession de la nue-propriété, hors résidence principale, est soumise à l'impôt sur la plus-value, avec application des abattements pour la durée de détention, conduisant à une exonération totale au bout de 30 ans.

\* SDES

Contact Presse

## À propos de Renée Costes

Puisant ses origines en 1921 à Saint-Chely d'Aubrac en Aveyron, Renée Costes est le numéro 1 français des solutions de monétisation immobilière : viager, nue-propriété, cession-bail-à-vie, vente à terme, prêt viager hypothécaire et cohabitation intergénérationnelle. Repris et dirigé par Stanley Nahon et Igal Natan depuis 2013, le groupe Renée Costes compte aujourd'hui 230 experts salariés.

Son activité est répartie autour de 3 pôles :

- **Transactions viager, nue-propriété, cession-bail-à-vie** : 2.000 opérations par an pour un volume d'affaires de 600 millions €.
- **Investissement & asset management** : 800 millions € d'actifs gérés et conseillés pour le compte d'investisseurs institutionnels, family offices et private banking.
- **Gestion et Services** : 20.000 contrats en gestion, offre B2B2C et plateforme tiers digitalisée.

Renée Costes invente et diffuse des solutions permettant de monétiser de manière simple et sécurisée en capital et/ou en rente viagère, l'épargne immobilière des retraités.

## Contact Presse