

Argent & Patrimoine magazine

Les bons plans de la nue-propriété

Grâce au démembrement, les seniors détenteurs d'un patrimoine immobilier peuvent aider leurs enfants à devenir propriétaires. Les conseils de Thomas Abinal, cofondateur de Monetivia, société spécialiste du démembrement temporaire dans l'ancien entre particuliers.



Thomas Abinal,
cofondateur de Monetivia

Pourquoi est-il toujours difficile d'accéder à la propriété alors que les taux sont historiquement bas ?

Thomas Abinal : En France, beaucoup aujourd'hui ont du mal à accéder à leur rêve, devenir propriétaires. Si 91% des Français estiment important l'accès à la propriété, 30% de

ceux qui voudraient passer à l'acte ne le peuvent pas faute de moyens. La raison est simple : certes les taux d'intérêt sont à un niveau historiquement bas, mais encore faut-il avoir une situation professionnelle stable, des revenus réguliers et un apport minimum pour décrocher un crédit.

L'héritage ou la donation ne sont-ils pas des solutions pour aider ses enfants à devenir propriétaires ?

TA : Les ménages qui reçoivent une donation ou un héritage voient leurs chances d'accéder à la propriété bondir. Cependant,



Transmettre un capital à ses enfants

Mme J., 76 ans, est veuve et a 2 enfants de 50 ans et 44 ans. Elle est propriétaire d'un appartement

d'une valeur de 800.000 euros à Paris et aimerait transmettre un capital financier à ses enfants maintenant, au moment où ils en ont le plus besoin. «Je me suis dit que ce dont allaient hériter mes enfants à ma succession n'allait pas vraiment les aider car cela arriverait bien tard !».

Les équipes de Monetivia lui ont conseillé de vendre la nue-propriété de son bien en conservant un usufruit d'une durée de 20 ans, suivi d'un droit d'usage et d'habitation. Mme J. perçoit alors immédiatement un capital de 393.500 €. Cette somme est intégralement transmise aux 2 enfants dans le cadre d'une donation-partage. Ils reçoivent donc chacun 196.750 €. Une fois les abattements sur les donations consommés, chaque enfant percevra au total 185.580 €. Un vrai coup de pouce pour les

enfants, celui de 44 ans peut enfin devenir propriétaire. Avec cet apport, il peut emprunter en bénéficiant des taux bas actuels pour acheter un 80 m² à Paris d'une valeur de 850.000 €. Quant au second enfant, celui de 50 ans, il en profite pour s'acheter une résidence secondaire. En cas de décès de Mme J. avant la fin de l'usufruit de 20 ans, un complément de prix sera versé par l'investisseur à ses 2 enfants, prenant en compte la valeur de l'usufruit non consommée.

Une alternative au viager

Depuis plus de 10 ans, de nombreux investisseurs en immobilier se sont familiarisés avec cette approche qui permet de dissocier l'usage d'un bien de sa valeur patrimoniale. Jusqu'à présent ils ne pouvaient investir quasiment que dans de l'immobilier neuf, proposé en partenariat avec des bailleurs sociaux («usufruit locatif social»). [Monetivia](#) permet d'acquérir des biens en nue-propriété dans de l'immobilier ancien situé au cœur des villes, vendus par des personnes âgées de plus de 70 ans qui souhaitent continuer à vivre chez elles tout en retirant des liquidités de leur patrimoine

immobilier. Le vendeur conserve un usufruit temporaire d'une durée comprise entre 10 et 25 ans. L'investisseur bénéficie ainsi immédiatement d'une décote correspondant à la valeur de cet usufruit. C'est comme s'il encaissait immédiatement la totalité des loyers nets de fiscalité qu'il aurait perçus sur toute la durée de l'usufruit temporaire. Le démembrement pourra finalement être plus court que la durée fixée initialement, en cas de décès du vendeur usufruitier. Dans ce cas, et parce qu'il devient plein propriétaire plus tôt, l'investisseur s'engage à verser un complément de prix aux

héritiers du vendeur, correspondant à la valeur de l'usufruit non «consommé» par ce dernier, diminuée d'un abattement. Au final, plus le temps passe, plus le complément de prix à verser en cas de décès du vendeur diminue et plus la décote engrangée par l'investisseur augmente. L'investisseur parie ainsi sur la vie de son vendeur. Les avantages de l'achat en nue-propriété dans l'ancien sont :
- l'accès à des biens anciens de qualité : au cœur des villes et au prix de l'immobilier ancien,
- l'obtention d'une décote importante : elle permet de sécuriser la perspective de plus-



value,
- la sérénité d'un modèle sans aucune contrainte de gestion ni risques locatifs,
- la fiscalité avantageuse du démembrement en matière de plus-values : le prix de revient retenu pour le calcul des plus-values correspond à la valeur vénale du bien si la revente se fait après remembrement,
- des économies sur les frais de notaire,
- le paiement de la taxe foncière par l'usufruitier et l'absence de charges à payer : seuls incombent à l'investisseur les gros travaux pendant la durée de l'usufruit.

L'âge moyen pour hériter est de nos jours de 57 ans, un âge tardif et en décalage notable par rapport à l'envie d'acquérir un bien en propre, qui survient plus tôt dans le cycle de vie, typiquement lorsque l'on fonde une famille ou que l'on veut développer son patrimoine en vue de la retraite.

Pourtant, les seniors, eux, sont souvent propriétaires...

TA : En France, le patrimoine des seniors est fortement teinté d'immobilier : ce ne sont pas moins de 6 millions des plus de

70 ans qui sont propriétaires d'un bien immobilier. Comment peuvent-ils aider leurs enfants à accéder à la propriété alors que l'essentiel de leur patrimoine est leur résidence principale, qu'ils souhaitent continuer à habiter ? Leurs enfants sont-ils condamnés à attendre un futur héritage pour devenir à leur tour propriétaires ? Notre solution, baptisée [Contrat Monetivia](#), permet aux plus de 70 ans de monétiser en toute sécurité le capital dormant que représente leur résidence principale.

Concrètement, qu'apporte votre offre ?

TA : Cette solution, qui combine un démembrement, un complément de prix et une assurance souscrite auprès de la compagnie Allianz, offre la garantie aux vendeurs et à leurs héritiers, de percevoir, quoi qu'il arrive, quasiment 100% de la valeur de leur bien. Les seniors peuvent rester chez eux jusqu'à la fin de leur vie tout en percevant immédiatement un capital important, et cela sans devoir prendre un risque de perte en cas de décès prématuré.