

MONETIVIA

Communiqué de presse
15 avril 2024

Immobilier senior : investir en nue-propiété, une alternative à l'investissement en chambres d'EHPAD

Aujourd'hui les Français accordent davantage d'importance à l'impact social, sociétal ou environnemental de leurs investissements. On parle d' « impact investing » dans le cadre duquel les investisseurs, en plus d'un retour financier ou d'un avantage fiscal, souhaitent générer un impact positif ou contribuer indirectement à des initiatives ayant le potentiel de résoudre des problèmes sociétaux.

C'est ainsi que les investissements contribuant à financer des logements seniors ou leur maintien à domicile séduisent de plus en plus d'investisseurs sensibles au bien-vieillir de leurs aînés. Aujourd'hui, l'investissement en chambres d'EHPAD, qui avait prouvé son intérêt en termes de rentabilité et d'engagement sociétal, est remis en cause en liaison avec les scandales et les difficultés économiques rencontrés par ce secteur. Pourquoi investir en nue-propiété dans l'immobilier des seniors représente aujourd'hui une alternative intéressante ?

Investir dans l'immobilier à destination des seniors : une initiative sociétale qui séduit

Les récents débats sur la réforme des retraites et la loi bien-vieillir ont mis en lumière les besoins spécifiques des personnes âgées en matière de logement. Avec des revenus souvent limités, le logement devient une préoccupation majeure pour les seniors. Un pourcentage important de cette population souhaite pouvoir vieillir chez elle le plus longtemps possible, mais le financement de cette autonomie peut être problématique, notamment si des travaux d'adaptation ou de rénovation énergétique sont nécessaires.

Les investissements dans les chambres d'EHPAD et les résidences services pour seniors ont longtemps été considérés comme des opportunités attractives, offrant à la fois aux seniors un logement adapté et aux investisseurs une rentabilité intéressante (la rentabilité moyenne annoncée étant de 5% dans le cadre d'un investissement en LMNP en immobilier géré).

Cependant, ce segment rencontre aujourd'hui des difficultés, notamment de réputation, engendrées par les récents scandales de « mauvais traitements » qui diffusent une image négative à laquelle les investisseurs ne souhaitent pas être associés. Mais c'est également la rentabilité de cet investissement qui souffre. Le modèle économique des EHPAD apparaît plus fragile que prévu et les exploitants font face à des difficultés financières du fait de l'inflation des coûts d'exploitation, du recul des subventions de l'État, des normes de plus en plus strictes qui accélèrent l'obsolescence des bâtiments et de la baisse des taux d'occupation sous l'effet des scandales. De quoi inquiéter les épargnants sur la capacité des exploitants à leur verser les loyers attendus, alors même que le besoin en hébergement des seniors dépendants sera un des enjeux fondamentaux de la France dans les prochaines années.

Un besoin d'hébergement des seniors en croissance constante

En effet, la « croissance grise » a déjà commencé entraînant de nombreuses réflexions sur le bien vieillir des seniors, leur hébergement et la prise en charge de la dépendance, qui survient en moyenne à partir de 75 ans. Au 1^{er} janvier 2022, la France enregistrait plus de 6,6 millions de personnes de plus de 75 ans,

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

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

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

soit 10% de la population totale. Or, le pays ne compte aujourd'hui que 7 353 établissements de type EHPAD (24% sont privés, 45% publics et 31% de type associatif), soit 596 000 lits, i.e. de quoi prendre en charge au mieux 10% des individus, ce qui paraît faible face à l'augmentation de 5,7 millions de la population des plus de 75 ans dans les 30 prochaines années¹.

Il est donc temps de repenser les stratégies d'investissements dans le domaine de l'immobilier senior et à cet égard investir dans des solutions favorisant le maintien à domicile des personnes âgées apparaît comme une alternative prometteuse, qui répond à la fois aux besoins croissants de la population vieillissante et aux préoccupations éthiques des investisseurs.

Choisir l'investissement en nue-propiété, une alternative avantageuse à court et long terme

Dans ce contexte, investir dans la nue-propiété du logement d'un senior constitue une solution attractive, notamment pour les Français qui cherchent à épargner en vue de leur retraite.

En effet dans ce cas, l'investisseur investit seulement dans les murs d'un actif immobilier en laissant le senior continuer à occuper son bien sans devoir verser de loyer. Ce dernier encaisse alors des liquidités qui vont lui permettre d'investir si besoin dans des travaux d'adaptation de son logement au vieillissement, dans sa rénovation énergétique, ou bien de financer des services favorisant le maintien à domicile.

De son côté, l'épargnant qui achète les murs bénéficie d'une belle décote à l'entrée. Ce montage en démembrement de propriété lui permet alors de transformer cette décote en plus-value en bénéficiant par ailleurs d'un effet de levier sur la hausse du marché dans le futur : des perspectives de plus-value future ainsi grandement sécurisées. Il profite par ailleurs d'une fiscalité attractive, avec moins de droits notariés que dans un investissement locatif classique, aucune taxe foncière à payer, et une fiscalité avantageuse sur sa plus-value à la sortie (la décote initiale ne sera pas assimilée à une plus-value). Bref, il a tous les avantages d'un investissement locatif classique à long terme, mais sans aucune contrainte de gestion locative ou de risques d'impayés. Le Contrat Monetivia, la formule développée par la société Monetivia en partenariat avec Allianz, vient renforcer cette stratégie d'investissement en protégeant l'épargnant, en cas de sur-longévité de l'usufruitier, grâce à une assurance spécifique.

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-propiété et 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>

¹ Projections et chiffres INSEE