

LE DEBRIEF'

CLUB PATRIMOINE

ALPHEYS PARTENAIRES

06.05.2020

Par Bogdan Kowal

Le 30 avril, j'ai suivi la conférence d'Expert & Finance sur la nue-propriété animée par Audrey Marigliano, (responsable immobilier Pierres by Alpeys), avec Géraldine Chaigne (AGARIM) et Xavier Boutiron, notaire (Étude Chevreux).

En introduction, Audrey Marigliano a évoqué une baisse probable de 10 à 15 % des rendements 2020 sur les SCPI (environ 4,5 % en 2019) avant de laisser Géraldine Chaigne exposer les atouts de la nue-propriété.



AGARIM est un spécialiste du démembrement de propriété dans l'ancien et en cœur de villes. En pratique, AGARIM achète des immeubles et les démembrement pour une durée définie.

La nue-propriété (appartements, etc.) est vendue aux institutionnels et aux épargnants privés (vous, moi). L'usufruit est vendu en bloc à un bailleur institutionnel.

Les 3 points forts d'AGARIM :

1. Ils travaillent beaucoup avec CDC Habitat. CDC Habitat dispose de logements sociaux et de logements dits « libres ». CDC Habitat achète l'usufruit des immeubles d'AGARIM pour des locataires non éligibles au logement social (fonctionnaires, salariés, etc..).
2. Sur de l'ancien, l'usufruit commence immédiatement (pas de délais de construction).
3. AGARIM achète des immeubles et vend l'usufruit. En pratique, on ne paie donc que la part correspondant à la nue-propriété. La réduction du prix d'acquisition correspond à la somme des loyers nets perçus pendant la période d'usufruit (15 ans) comme si le bien avait été loué normalement.

En pratique, lors du passage devant notaire, il ne reste le plus souvent que 14,5 années. Le nu-propiétaire (vous, moi) touche donc dès le départ l'équivalent de 15 ans de loyers nets (non fiscalisés) sous forme de réduction du prix d'acquisition.

➤ **Détail du calcul de la somme des loyers que j'aurai touché en cas de location pendant 15 ans ? :**

exemple d'un appartement de 49,3 m², situé au 4ème étage, exposé Sud et prolongé d'un balcon de 10m² au prix (en pleine propriété) de 350 000 € parking compris. (soit 7 105€/m² habitable parking compris) situé aux Arènes-sur-Marne.

| | |
|---|-----------------------|
| Prix en pleine propriété (marché libre) parking cave compris (avant décote) | 7 105 € |
| valeur locative (loyers bruts marché libre) au m ² | 17,3 €/m ² |
| Durée usufruit temporaire (en années) | 15 |
| Taux d'occupation | 100% |
| Rendement locatif brut (17,3*12/7.105€) | 2,9% |
| Charges | 25% |
| Indexation loyers et charges | 1% |
| Taux actualisation | 2% |
| Valeur actuelle en pleine propriété des 31 appartements | 350 000 € |

| Années | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
|---|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Somme des loyers encasés chaque année | 7 648€ | 7 724€ | 7 802€ | 7 880€ | 7 958€ | 8 038€ | 8 118€ | 8 199€ | 8 281€ | 8 364€ | 8 448€ | 8 532€ | 8 618€ | 8 704€ | 8 791€ |
| Total des loyers après actualisation à 2% | 105 068€ | | | | | | | | | | | | | | |

Le nu-propiétaire perçoit immédiatement 105 068 €, soit 100% des loyers non fiscalisés, sous forme de réduction du prix d'acquisition.
 Valorisation de la nue propriété = 350 000 € - 105 068 € = 244 932 € (70 % de la pleine propriété)
Soit 4 972 €/m². (parking et cave compris)

Des Conditions d'acquisition uniques : Percevoir les loyers dès l'achat

La crainte de l'acheteur est de voir baisser ses revenus locatifs.

Avec la nue-propiété, on sécurise 15 ans de loyers. Dès lors, peu importe que les loyers nationaux baissent sur cette période. Ce n'est pas le nu-propiétaire qui prend le risque mais le bailleur institutionnel.

Pour Géraldine Chaigne l'investissement en nue-propiété équivaut à une sorte de coupon zéro, de produit de capitalisation reposant sur un sous-jacent palpable et tangible. Dès l'achat, les loyers sont connus et défiscalisés (sur 15 ans). Pendant 15 ans, pas de charges, pas de taxes et pas de travaux (à la charge du bailleur). Au bout de 15 ans, l'acheteur retrouve son bien.

En cas de vente, si le prix du bien a doublé en 15 ans, la plus-value est calculée sur la base du prix d'acquisition en pleine propriété (prix payé par AGARIM) et non le prix minoré du nu-propiétaire.

Audrey Marigliano a rappelé qu'il était possible de revendre les biens d'AGARIM à tout moment avant 15 ans. AGARIM disposant d'un très bon marché secondaire. Et que ces biens faisaient l'objet d'une expertise sur le terrain par les équipes d'Expert & Finance pour valider la pertinence des prix.