



Découvrez nos programmes en nue-propriété

PATRIMOINE

Même si le marché immobilier est plutôt baissier, les prix restent très élevés. Plusieurs stratégies permettent de se constituer un patrimoine enviable avec une mise relativement accessible. Zoom sur trois scénarios efficaces.

Trois solutions pour investir 100.000 euros avec effet de levier

Laurence Boccara

Certes, le marché immobilier est en train de se retourner. Mais les prix restent très élevés. Quelques scénarios permettent toutefois d'accéder à ce placement phare avec une mise de départ raisonnable. Certains sont même financés par l'emprunt. Et, pour qui dispose d'une dizaine d'années devant lui, ces pistes sont un bon moyen de se constituer un patrimoine.

1 Acheter en pleine propriété à crédit

L'immobilier est le seul investissement qui se finance à l'aide d'un crédit. Alors autant profiter de ce financement ! Dès que l'on dispose de dix, quinze ans ou plus devant soi, on rembourse sa dette progressivement au fil de l'eau. Et à montant d'emprunt égal, plus la durée d'emprunt s'allonge, plus la mensualité est supportable.

Même si, comme aujourd'hui, les taux d'intérêt n'en finissent pas de s'apprécier, le bailleur s'avère moins pénalisé qu'un propriétaire occupant. Inclus dans le remboursement de sa mensualité, les intérêts d'emprunt qui lui sont facturés sont entièrement déductibles des revenus fonciers. « *Le renchérissement du crédit est quasi neutre* », précise David Ouzillou, consultant immobilier d'Herez. Le plus dur consistera à obtenir le feu vert de la banque pour financer cette opération et à cocher toutes les cases en matière de ratio d'endettement, de durée, de reste à vivre et de taux d'usure.

A y regarder de plus près, cette mensualité n'est pas entièrement à

la charge du propriétaire. Une fraction de cette somme est payée par le locataire en place et parfois même par une économie d'impôt générée par certains dispositifs d'immobilier locatif (Pinel, Denormandie). Résultat : l'effort réel de trésorerie du propriétaire bailleur est minoré. Un bémol néanmoins : avec des taux d'intérêt actuellement naviguant entre 3 % et 3,5 %, il faudra prendre soin de choisir un placement immobilier qui rapporte 2 ou 3 points de plus. Avec un apport de 100.000 euros, il est possible d'acquérir plusieurs petites surfaces (chambre de service, studette, studio) ou des parkings.

Ces investissements permettent de générer des performances égales, voire supérieures aux niveaux des taux. L'immobilier est donc une façon douce de se constituer un capital en vue de la retraite. Plus on s'y prend tôt, plus on se donne le temps de rembourser sans s'asphyxier et, si besoin, de renouveler l'opération. « *A noter que dans un marché susceptible de baisser, investir avec une décote offre une certaine sécurité* », souligne David Ouzillou.

2 Investir sur une nue-propiété

L'effet de levier joue également à plein dans le cadre d'un investissement dans la nue-propiété d'un bien immobilier grâce à une décote. Cette offre d'investissement concerne les biens neufs ou récents. Dans ce démembrement, la nue-propiété est vendue et détenue par un investisseur particulier, et l'usufruit revient à un bailleur social.

« *En contrepartie de ce scénario "à deux" qui va durer entre quinze et vingt ans, le nu-propiétaire acquiert un bien avec un prix minoré de 30 % à 40 % par rapport à celui de la pleine propriété. Variable selon la durée du démembrement, cette "ristourne" correspond à la non-jouissance du bien et à l'absence de revenus tout au long de cette période. Pendant ce temps, l'investisseur ne paie ni les charges, ni les travaux de copropriété, ni même les impôts locaux, qui incombent à l'usufruitier* », souligne Sophie Nouy, directrice du pôle expertise patrimoniale de Cyrus Conseil.

Au terme du démembrement, la pleine propriété se reconstitue automatiquement sans frottement fiscal, avec la possibilité de conserver, d'habiter ou de revendre le bien. A ce terme, « *l'effet de levier pourra être double. Il est d'abord mécanique : le bien détenu en pleine propriété affichera une valeur supérieure au prix d'achat. Et cet effet de levier pourra avoir été boosté par une valorisation économique : le bien aura pris de la valeur* », explique Isabelle Peenedupont, directrice générale d'Inter Invest Immobilier. Or en cas de vente avec une plus-value, le montant taxé sera calculé sur la valeur de la pleine propriété le jour de l'achat et non pas sur le prix décoté.

Mais que peut-on acheter pour 100.000 euros ? Uniquement des studios, une surface de plus en plus rare dans la promotion. A titre d'exemple, Inter Invest propose, à partir de 91.850 euros, un studio de 29,75 m², avec parking et balcon dans un programme neuf en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement)



situé dans le nouveau quartier de Brazza à Bordeaux. La durée du démembrement temporaire est fixée à seize ans et la décote se chiffre à 34 %. « Rien n'empêche d'acheter des biens récents sur le marché secondaire assortis de durées de démembrement plus courtes », signale David Ouzillou.

Pour mémoire, cette formule offre d'autres atouts : la fiscalité de cette opération est neutre pour le nu-propriétaire. Ce dernier ne percevant aucun loyer, son impôt sur le revenu ne s'alourdit pas. « Cette solution s'avère une bonne stratégie pour continuer à se constituer un patrimoine immobilier même si l'on a déjà des revenus fonciers par ailleurs », précise Sophie Nouy. En matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), cet achat est neutre car la nue-propriété sort de l'assiette taxable de cet impôt.

La formule se décline avec les SCPI. Pour un budget de 100.000 euros, l'offre est plus large car les tickets d'entrée excèdent rarement 5.000 euros. « Aujourd'hui, la quasi-totalité des SCPI du marché permettent de la nue-propriété. Il faudra presque toujours payer comptant les parts car les banques n'apprécient pas faire de crédit pour un placement collectif, et de surcroît en démembrement », précise Paul Bourdois, cofondateur de Francescpi.com.

L'acquisition de parts en nue-propriété diffère un peu de l'achat d'un bien physique. Ainsi, « les durées de démembrement sont plus courtes, allant de cinq ans à dix ans avec des décotes respectives proches de 20 % et de 35 %. Grâce à ces durées courtes, certains épargnants n'hésitent pas à enchaîner deux opérations de suite », précise Paul Bourdois.

3 Miser sur le viager

On y pense peu mais investir en viager offre un effet de levier appréciable. Cela tient à la décote obtenue à l'achat. « Elle se calcule sur la base de la valeur vénale du bien en prenant en compte trois

paramètres : l'âge du vendeur (donc son espérance de vie), son sexe et si ce dernier vit seul ou à deux dans le logement. La règle est la suivante : plus le vendeur est âgé, moins la décote sera importante », explique Sophie Richard, fondatrice du réseau Viagimmo.

Pour l'achat d'un bien en viager à une femme de 62, 72 ou 82 ans, la décote sera respectivement de 65 %, 53 % ou 40 %. Avec une somme de 100.000 euros, il est tout à fait possible d'envisager l'achat en viager occupé et avec le paiement d'un bouquet unique (sans rente viagère). Cela correspond à une valeur vénale proche de 190.000 euros. « Avec cette enveloppe, on peut acquérir un trois-pièces de 65 m² aux Sables-d'Olonne ou au nord de Tours. En revanche à Lyon, il faudra se contenter d'un deux-pièces de 30 m² sur la presqu'île », ajoute l'experte. ■

« La quasi-totalité des SCPI du marché permettent de la nue-propriété. Il faudra presque toujours payer comptant les parts car les banques n'apprécient pas faire de crédit pour un placement collectif, et de surcroît en démembrement. »

PAUL BOURDOIS
Cofondateur de Francescpi.com

Aider ses enfants à se constituer un capital

Un montage avec effet de levier consiste à effectuer un investissement locatif grâce à une société dont une partie du capital est détenue par ses enfants. « Même si l'investissement initial est faible et même s'il est nécessaire de compléter la trésorerie avec des comptes courants, ce montage offre un effet de levier considérable : à chaque fois que les locataires paient le loyer, les liquidités servent à rembourser le crédit et la valeur de la société s'apprécie », explique Sophie Nouy, directrice du pôle expertise patrimoniale de Cyrus Conseil. Avec le temps,

les enfants s'enrichissent mécaniquement sans effort. Autre variante : donner la nue-propriété des parts de cette société alors qu'elle est très endettée. « C'est une façon de transmettre tôt en profitant d'une valorisation faible de la société grâce au crédit. Néanmoins, au fur et à mesure du remboursement des passifs, ce patrimoine immobilier se valorise mécaniquement », ajoute cette dernière. Ainsi au décès des parents, les usufruitiers, soit les enfants, deviendront pleins propriétaires des parts de la société, sans fiscalité à la clé.

**NEWSLETTER**
L'ACTU PATRIMOINE**Immobilier, assurance-vie,
impôts, retraites...**

Retrouvez chaque vendredi
toute l'actualité patrimoine
en vous abonnant
à notre newsletter.

**Exemple d'achat
en viager****Un 3-pièces de 65 m²
aux Sables-d'Olonne**

- Valeur vénale :
190.000 euros
- Occupante :
femme de 72 ans
- Décote de 53 %,
soit un prix de vente
de 89.000 euros payé
à 100 % en bouquet
- Frais d'acte :
8.500 euros environ
- Montant total de l'achat :
97.550 euros

Acheter un viager
comptant évite :

- de payer les frais d'acte
sur la pleine valeur du bien
(soit une économie
de 6.500 euros, pour
15.000 euros de frais d'acte) ;
- de payer des frais liés
au crédit en cas de recours
à l'emprunt (80.000 euros
environ pour 190.000 euros
empruntés sur 18 ans,
assuré sur deux têtes) ;
- d'alourdir l'impôt sur
le revenu de l'acquéreur,
car si le propriétaire loue
nu à un locataire, il aura des
revenus fonciers à déclarer ;
- de supporter les tracas
locatifs (turnover, vacance
locative, dégradations, etc.)

Source : Viagimmo, avril 2023

Comment jouer l'effet de levier avec des parts de SCPI démembrées

Investissement en nue-propriété de parts de SCPI sur deux fois cinq ans

Hypothèse

Décote sur le prix de part en nue-propriété sur 5 ans	20 %
Investissement initial	100.000 euros
Frais de souscription supportés à la revente des parts	9 %
Taux de distribution annuel	4,53 %

1° étape : achat en nue-propriété, puis revente au bout de cinq ans

Montant investi	Date	Date	Pleine propriété	Valeur de retrait net de frais	Perf. nette de frais et de fiscalité
100.000 €	Janv. 2023	Janv. 2028	125.000 €	113.750 €	13,75 %

2° étape : réinvestissement en nue-propriété sur cinq ans, puis deux options

1) Revente de la pleine propriété

Montant investi	Date	Date	Pleine propriété	Valeur de retrait net de frais	Perf. nette de frais et de fiscalité*
113.750 €	Janv. 2028	Janv. 2033	142.188 €	129.391 €	29,39 %

*depuis janvier 2023

2) Jouissance des revenus

Date	Pleine propriété	Revenus annuels bruts de fiscalité
Janv. 2033	142.188 €	6.441 €



• LES ÉCHOS • / SOURCE : FRANCE SCPI. CETTE SIMULATION NE CONSTITUE PAS UN ENGAGEMENT DE LA PART DE FRANCE SCPI / PHOTO : ALLILI MOURAD/SIPA