

MONÉTISATION ET DÉMEMBREMENT

Lettre à destination des Notaires

Stand
E61



**DOSSIER
SPÉCIAL
02**

Urbanisme durable
et monétisation
immobilière

**LA MONÉTISATION
EN PRATIQUE
05**

Doubler sa retraite

**ZOOM
JURIDIQUE
06**

Fiscalité d'une vente assortie d'un
bail viager meublé

**PAROLE
DE NOTAIRE
07**

Vincent VRAIN
Paris (75)



Igal NATAN et Stanley NAHON
Directeurs associés Renée Costes

DE LA PROPRIÉTÉ À L'USAGE !

Le Congrès des notaires de Bordeaux : «Vers un urbanisme durable», pose un cadre qui permet d'envisager les défis environnementaux à venir et leurs répercussions sur la vie de nos clients. Comme le dit fort justement sa Présidente Marie-Hélène Pero-Augereau-Hue, l'urbanisme durable, c'est aussi penser à son cadre de vie, à ses enfants, à sa famille, à la valorisation de son patrimoine et à sa transmission à long terme.

À l'heure où les changements climatiques suggèrent de nouveaux modèles économiques, la frontière entre propriété et usage devient une composante essentielle de notre réflexion. La propriété, pilier constitutionnel du droit français, est « challengée » par l'essor que prend l'usage dans l'esprit de nos concitoyens. Le 13 mars dernier, l'Institut d'Études Juridiques du Conseil supérieur du notariat a organisé un colloque interrogeant la conception traditionnelle de la propriété dont le thème était : « De la propriété à l'usage ? ».

Ensemble, Renée Costes et les notaires travaillent à bâtir un avenir où la propriété et l'usage se conjuguent harmonieusement. Au-delà de l'objectif de transmission qui peut rester un enjeu, les Français sont nombreux à souhaiter préserver leur habitat et surtout, lui donner la faculté de les protéger de toutes les turbulences du temps. Renée Costes vous souhaite une excellente lecture de cette « Lettre monétisation et démembrement numéro 10 » et vous donne rendez-vous sur le stand E61 afin de réfléchir à la construction d'un patrimoine immobilier résilient et inclusif, ancré dans la réalité d'aujourd'hui, la propriété, et tourné vers l'un des défis de demain, l'usage.

URBANISME DURABLE ET MONÉTISATION IMMOBILIÈRE : UNE SYNERGIE AU SERVICE DE NOS CLIENTS COMMUNS



Le 120e Congrès des notaires de France est intitulé : **«Vers un urbanisme durable, accompagner les projets face aux défis environnementaux»**.

Cette thématique s'inscrit parfaitement dans la mission de Renée Costes et souligne l'importance de nos solutions afin d'affronter nos préoccupations contemporaines, quand bien même ces aspects de « l'urbanisme durable » n'ont pas été développés par l'équipe du Congrès 2024.

Viager, nue-propriété ainsi que les autres dispositifs de monétisation immobilière, offrent des réponses concrètes aux questions d'occupation du territoire, de mise à niveau du parc immobilier français et permettent de répondre efficacement aux défis environnementaux que nous allons devoir affronter, notamment ceux qui sont en rapport avec le climat.

Selon les données de l'INSEE, au 1er janvier 2023, la France comptait environ 37,8 millions de logements, dont un peu plus de 30 millions sont occupés à titre de domicile par nos concitoyens.

Près de 4,8 millions de ces résidences principales, soit 16%, sont considérées comme des «passoires thermiques» (classification F ou G).

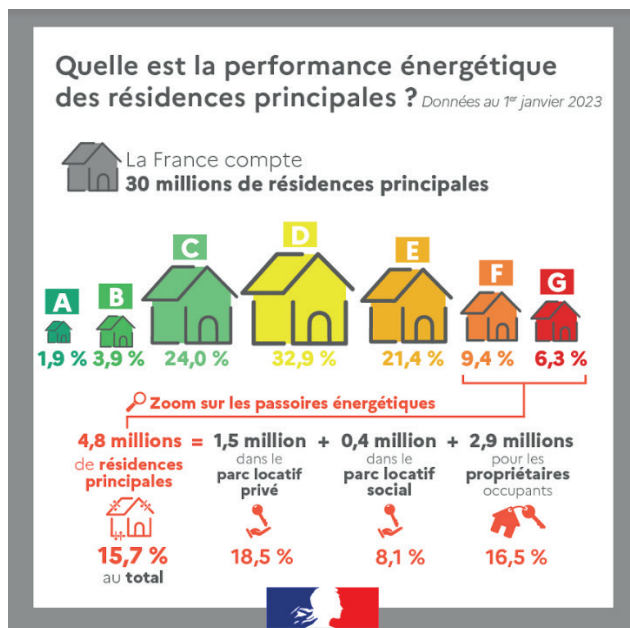
Au total, c'est 12,7% du parc immobilier français qui est concerné à plus ou moins brève échéance par une obligation de rénovation afin d'en minimiser le coût d'utilisation ainsi que son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Quel que soit la caractéristique de l'habitat, l'occupation du territoire, et en particulier la persistance de cette occupation au cœur des villes et des villages, ne peut être occultée dans cette discussion sur l'environnement.

Ces espaces jouent un rôle fondamental dans la vie, les interactions sociales, la dynamique, la mixité et les relations entre habitants.



BORDEAUX • 25/26/27 septembre 2024



Ils jouent un rôle fondamental dans la dynamique, la mixité et les relations entre habitants et, la monétisation immobilière permet aux seniors de rester dans leur logement, préservant ainsi la diversité générationnelle, soutenant les commerces de proximité et renforçant le lien social.

Bien que les études ne fournissent pas de chiffre précis concernant l'impact économique direct du maintien des seniors au cœur des villes et villages, nous pouvons extrapoler certaines informations factuelles :

- L'étude de la chaire TDTE (transition démographique transition économique) évoque un potentiel de croissance supplémentaire de 0,3% pour la France si le patrimoine immobilier des seniors était rendu liquide de manière plus significative ;
- Le patrimoine immobilier détenu par les seniors en France est estimé à environ 3 700 milliards d'euros ;
- Les seniors représentent un marché considérable, souvent qualifié « d'eldorado économique ». Amplifié par la monétisation immobilière, leur pouvoir d'achat et leurs habitudes de consommation pourraient avoir un impact encore plus significatif sur l'économie locale.

En analysant ces informations, nous pouvons déduire que l'impact économique du maintien des seniors dans leurs zones d'habitation actuelles, qu'il s'agisse de ville ou de villages est probablement de l'ordre de plusieurs milliards d'euros par an.

Il est important de noter que cet impact se manifeste de diverses manières :

- Consommation directe dans les commerces locaux ;

- Utilisation des services de proximité ;
- Maintien de l'emploi local ;
- Stimulation de l'économie des services à la personne ;
- Travaux de rénovation ;
- Donation aux enfants ou petits-enfants.

L'appétence croissante pour les ventes en viager et en nue-propriété suggère que le maintien des seniors au cœur des villes et villages pourrait se chiffrer en dizaines de milliards d'euros de gain pour l'économie française dans les années à venir.

Les conséquences observées et prévisibles, qui commencent à se documenter, sont en parfait alignement avec le programme «Action cœur de ville», initiative gouvernementale lancée en 2018 pour revitaliser les centres-villes de plus de 200 villes moyennes de métropole et d'outre-mer.

Viager et nue-propriété permettent d'élargir la portée initiale de ce projet de maintien à domicile dans d'autres secteurs que ceux visés initialement, c'est-à-dire aux zones rurales mais également aux grandes villes.

Pour mémoire, les objectifs du programme «**Action cœur de ville**» sont les suivants :

- **Revitalisation des centres-villes** : le programme vise à redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres-villes des villes moyennes, qui représentent environ 23% de la population française ;
- **Amélioration des conditions de vie** : le programme cherche à améliorer les conditions de vie des habitants en réhabilitant l'habitat, en favorisant le retour des commerces et des services, et en améliorant l'accessibilité et la mobilité ;
- **Développement économique** : Le programme soutient le développement économique et commercial des centres-villes pour renforcer leur rôle moteur dans le développement des territoires ;
- **Transition écologique** : le programme intègre des objectifs de sobriété foncière, de réduction de l'artificialisation des sols, et de promotion de l'excellence environnementale dans les projets d'habitat.

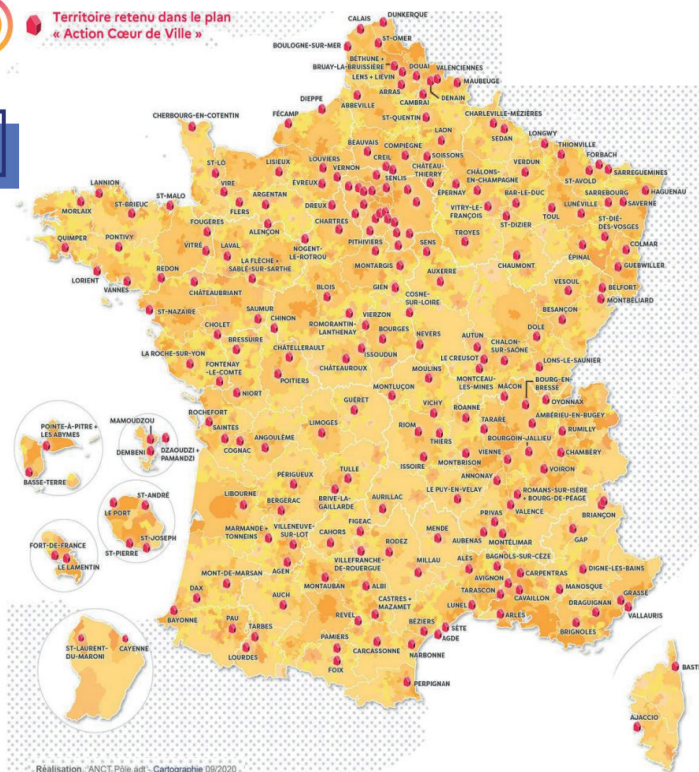
Au-delà du budget étatique et institutionnel de 5 milliards d'euros alloué à ce programme, il est aisé d'imaginer le potentiel représenté par la monétisation immobilière, conjuguant la mise à disposition de fonds ciblés par l'État et la manne financière représentée par une partie des 3 700 milliards d'euros d'actifs immobiliers détenus par les retraités Français.

222 territoires

bénéficiaires du programme national

234 villes moyennes de métropole et d'outre-mer, sélectionnées pour leur rôle irremplaçable de centralité au profit de l'ensemble de leur territoire.

ATLAS . T3 2022



Les fonds publics permettent d'améliorer les infrastructures, de développer l'attractivité des lieux de vie et de créer des mobilités actives et décarbonées, tandis que le privé se consacre à l'amélioration de son lieu de vie, permettant de redonner de l'attractivité à des territoires qui souffraient jusqu'alors, à minima d'un manque de moyen, voire parfois d'un manque de considération.

Faute de meilleure proposition, les Français envisagent très majoritairement d'organiser leur vieillissement à domicile, quand bien même il conviendrait, pour y parvenir, de consommer leur capital, financier puis immobilier.

L'État s'engage désormais dans une politique proactive de soutien au maintien à domicile, en agissant sur plusieurs fronts. Il s'agit notamment d'améliorer la qualité de vie des résidents en réhabilitant leurs logements, en favorisant le retour des commerces locaux, et en développant de nouvelles formes d'accessibilité et de mobilité. Le maintien à domicile, en bonne santé et avec des niveaux de soins non intensifs, se révèle moins coûteux pour l'État que le placement en maison de retraite. De plus, en réinjectant des milliards d'euros chaque année dans l'économie, la monétisation immobilière devient un axe de réflexion central.

Dans cette équation, le notaire est clé. Il a la lourde responsabilité d'intégrer ces nouvelles solutions dans sa pratique, de les promouvoir auprès de ses clients et de les considérer comme des outils essentiels pour un urbanisme durable et un vieillissement apaisé. Ce Congrès est une occasion unique de repenser notre approche de

l'urbanisme à la lumière de ces défis environnementaux. La monétisation immobilière, bien plus qu'un simple mécanisme financier, devient une réponse innovante et pragmatique aux besoins d'adaptation de notre société. Elle permet de mobiliser les ressources nécessaires pour faire évoluer notre habitat, tout en préservant la cohésion sociale et la vitalité économique de nos villes.

La collaboration renforcée entre les notaires et Renée Costes s'inscrit pleinement dans cette dynamique. Ensemble, nous pouvons accompagner nos clients vers un avenir immobilier plus durable, résilient et adapté aux enjeux de notre temps. L'urbanisme durable n'est pas seulement une question d'aménagement du territoire ; c'est aussi une question de financement et d'accompagnement des propriétaires dans cette transition. En dépassant son rôle d'outil économique, la monétisation immobilière devient un levier essentiel de transformation urbaine et sociale

Saisissons cette opportunité pour enrichir nos pratiques et offrir à nos clients communs des solutions qui allient performance environnementale, justice sociale et efficacité économique.

Le Congrès de Bordeaux nous offre un temps de réflexion afin d'approfondir ces réflexions et renforcer notre collaboration au service d'un urbanisme véritablement durable et inclusif. Rendez-vous du 25 au 27 septembre 2024 pour construire ensemble l'avenir de nos villes et de nos territoires, en œuvrant pour un futur plus durable et résilient, au bénéfice de nos aînés, de nous-mêmes, et des générations à venir.

LA MONÉTISATION EN PRATIQUE



PAUL 75 ANS
SAINT-MARTIN
DE RÉ (17)

En janvier 2024, Paul sollicite Renée Costes pour vendre sa maison en viager afin de financer les réparations de son bateau, obtenir un complément de retraite et aider son fils unique.

SA SITUATION EST LA SUIVANTE :



Paul, veuf de 75 ans, ancien pêcheur à la retraite, reste un passionné de la mer, notamment de pêche au gros. Ses sorties au large sont une véritable source de bonheur et d'oxygène. Cependant, son bateau, vétuste, nécessite de nombreuses réparations pour pouvoir continuer à naviguer en toute sécurité. Avec une retraite modeste, Paul se trouve dans l'incapacité de financer ces travaux indispensables.



Il vit seul dans la maison familiale reçue par donation à Saint-Martin-de-Ré, estimée 600 000 € en pleine propriété. Loin de son fils unique, Thomas, il n'envisage pas de continuer à profiter de la vie sans pouvoir sortir en mer. Son fils est inquiet pour le moral de son père mais malheureusement, ne peut pas l'aider financièrement car il vient de s'endetter pour acquérir sa résidence principale et doit financer son mariage, prévu en septembre 2024.



Paul perçoit une retraite de 1200 € et n'a plus aucune épargne. Le coût des réparations de son bateau s'élève à près de 40 000 €.

SON PROJET :

- Vendre sa maison en viager et en conserver la jouissance
- Financer la remise en état de son bateau
- Gratifier son fils et l'aider à financer son mariage

Solution proposée et choisie par le vendeur

Vente en viager occupé de la résidence principale avec réserve de droit d'usage et d'habitation

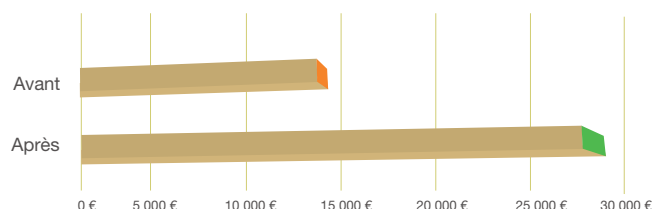
Paul et Thomas réfléchissent et, ne trouvant aucune solution pertinente, décident d'en parler à leur notaire de famille qui leur conseille de réfléchir à vendre la maison de Paul en viager occupé. Cette solution lui permettrait non seulement de rester chez lui, mais aussi de disposer des fonds nécessaires pour réparer son bateau. Il pourrait également gratifier son fils de son vivant et participer, entre autres, aux frais du mariage de ce dernier. Paul et Thomas, qui ne connaissaient pas ce type de vente, sont enthousiastes.

À la signature de l'acte authentique, Paul perçoit un bouquet de 166 855 €, ce qui lui permet de remettre en état son bateau. Il donne 50 000 € à Thomas et peut même conserver 76 855 € d'épargne.

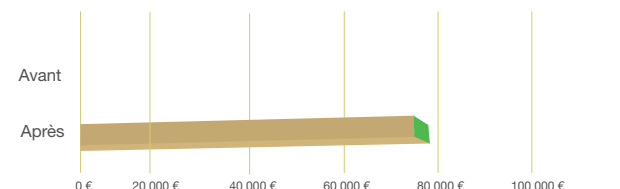
Il percevra également une rente de 1200 €, un complément de revenu qui lui permet de doubler sa retraite. Il fera également l'économie de la taxe foncière (à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) et des grosses réparations, qui seront à la charge de l'acquéreur. Paul et Thomas ont bénéficié tous deux de cette opération,

renforçant ainsi le lien familial très fort qui les unit et assurant les projets de chacun ;

Revenus annuels



Epargne disponible



FISCALITÉ D'UNE VENTE ASSORTIE D'UN BAIL VIAGER MEUBLÉ

LA FISCALITÉ LIÉE À LA VENTE DE L'IMMEUBLE

Les actes constatant des mutations à titre onéreux d'immeubles donnent lieu en principe à la formalité fusionnée lors de la publication au service de la publicité foncière. Sous réserve de divers régimes d'exonérations, ils sont soumis à une taxe de publicité foncière ou à un droit d'enregistrement (dans les cas exceptionnels où ils sont exclus de la formalité unique). Cette taxe ou ce droit est perçu au profit du département (CGI, art. 683), sauf lorsqu'il s'agit d'échanges. L'exigibilité de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement est subordonnée à la double condition :

- que la convention s'analyse en une mutation à titre onéreux ;
- que la mutation porte sur un bien présentant le caractère immobilier.

LA FISCALITÉ LIÉE À LA CONSTITUTION DU BAIL VIAGER MEUBLÉ

Les baux à vie doivent être publiés pour pouvoir être opposables aux tiers (Précis du droit et de la pratique hypothécaire, n° 759). Cette publication implique que l'acte soit rédigé en la forme authentique (V. Guide de la publicité foncière, Fasc. 42, Authenticité). La publication est effectuée au service de la publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble. Il s'agit d'une publicité obligatoire (D. 4 janv. 1955, art. 28 1° b) à peine d'inopposabilité aux tiers définis par l'article 30-1 du décret du 4 janvier 1955 pour la période excédant les douze ans. Les baux à vie étant assimilés à des ventes sur le plan fiscal, ils sont soumis à la formalité fusionnée (BOI-ENR-JOMI-10, 12 sept. 2012, n° 250).

TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'administration fiscale définit les baux viagers comme

ceux conclus pour la durée de la vie soit du preneur, soit du bailleur, soit d'un tiers ou même de plusieurs personnes successivement, pourvu que leur nombre ne dépasse pas trois. Il s'agira bien, dans le cadre de la formule envisagée, de conclure un bail pour la durée de vie du preneur.

Conformément aux dispositions de l'article 744 du CGI, les baux à vie portant sur des immeubles sont, à l'instar des baux à durée illimitée, assujettis aux mêmes droits, taxes, et, le cas échéant, régimes de faveur que les mutations de propriété à titre onéreux des biens auxquels ils se rapportent (BOI-ENR-JOMI-10, n° 210). Les actes de cession, résiliation et rétrocessions de baux à vie donnent ouverture à la taxe de publicité foncière dans les mêmes conditions que les baux eux-mêmes (BOI-ENR-JOMI-10, préc. n°260).

TAUX

La taxe de publicité foncière est perçue lors de la publication de l'acte au fichier immobilier au Service de publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble au taux de 0,70% (CGI, art. 742). S'y ajoute le prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement supplémentaire au profit de l'État, soit au total 0,71498%

ASSIETTE LIQUIDATION ET PAIEMENT DES DROITS

La taxe est due sur le prix exprimé, augmenté des charges imposées au preneur, ou sur la valeur locative réelle des biens loués si cette valeur est supérieure au prix augmenté des charges. Elle est en principe due sur le montant cumulé de toutes les années à courir. Il n'est pas tenu compte de l'indexation du loyer stipulée à l'acte. Lorsque le bail est conclu à vie, comme dans la formule préconisée, les droits sont perçus sur **le capital formé de dix fois** la redevance et les charges annuelles, en y ajoutant, le cas échéant, les charges en capital et les deniers d'entrée s'il en est stipulé.

De la théorie à la pratique... tel est l'objectif constant de la formation professionnelle notariale, par la voie universitaire (DSN) ou par la voie professionnelle (INFN). La collection « Droit notarial » a pour but spécifique de répondre à cet objectif. Le professeur Raymond LE GUIDECC a créé la filière Notariat à Nantes. Il a dispensé ses enseignements tant à l'Université qu'en dehors, notamment dans divers Centre de Formation Professionnelle Notariale (CFPN). Il dirige la collection Droit Notarial.

Retrouvez l'ensemble des ouvrages de cette collection sur : editions-ellipses.fr





Maître Vincent VRAIN

Notaire à PARIS (75)

QU'EST-CE QUI VOUS A DONNÉ ENVIE DE DEVENIR NOTAIRE ?

Plusieurs raisons m'ont amené à devenir notaire. Tout d'abord, la grande diversité des domaines du droit rend ce métier particulièrement intéressant et permet d'avoir une véritable hauteur de vue. Or, le fait de pouvoir envisager une situation dans sa globalité est essentiel puisque le notaire n'a pas seulement un rôle d'exécution mais il intervient en amont pour conseiller et mettre en place des stratégies de planification et d'anticipation.

La relation de proximité avec les clients a également été un élément déterminant dans mon choix. En effet, le notaire est le premier conseiller des familles puisqu'il intervient dans toutes les étapes clés de leurs vies.

Enfin, dans une société en mouvement, le rôle du notaire s'élargit et évolue. Les évolutions technologiques, les changements de réglementation impliquent de nous adapter et de nous réinventer constamment, ce qui est très stimulant et challengeant.

QUEL A ÉTÉ VOTRE PARCOURS ?

J'ai réalisé mes études au sein des Facultés de droit de Tours et de Paris X où j'ai obtenu mon Diplôme de notaire. J'ai soutenu mon mémoire de fin d'études sur « Le souplex ou l'art d'acheter des caves au prix de l'habitation ». J'ai ensuite complété mon cursus en 2014 en réalisant, en parallèle de ma vie professionnelle, un Master II Droit Public Notarial « Pratique Notariale et Droit de l'Urbanisme et des Collectivités Territoriales ». Pour compléter mes connaissances, je suis actuellement deux autres formations : « Expert en conseil patrimonial » et une labélisation de l'étude en matière rurale pour devenir « Notaire Conseil du Monde Rural ». Je me suis associé en 2018 au sein d'une société multi-offices où j'ai eu pour rôle de développer une étude en création à Paris, un véritable challenge !

VIAGER, NUE-PROPRIÉTÉ, CELA ÉVOQUE QUOI POUR VOUS ?

Cela évoque pour moi deux notions distinctes liées à l'investissement immobilier et à la stratégie patrimoniale,

notions qui justement se rencontrent lorsqu'on parle de viager et de nue-propriété. Le viager est une très ancienne forme de vente immobilière, introduite au IX^e siècle, qui consiste à transformer de l'immobilier en liquidités. Pendant longtemps le viager avait plutôt mauvaise presse car on lui reprochait d'être un pari sur la mort. Aujourd'hui, face au vieillissement de la population et à l'allongement de la durée de vie, cette solution prend un nouveau sens.

LA MONÉTISATION IMMOBILIÈRE, C'EST PLUTÔT POUR OBTENIR DES REVENUS COMPLÉMENTAIRES OU POUR ORGANISER SON PATRIMOINE ?

La monétisation immobilière peut être utilisée à la fois pour obtenir des revenus complémentaires et pour organiser son patrimoine de manière plus efficace. En exploitant un bien immobilier de manière à en tirer un revenu régulier (par la location, par exemple), on peut générer des revenus complémentaires qui viendront s'ajouter à d'autres sources de revenus. D'un autre côté, la monétisation immobilière peut également être utilisée pour organiser son patrimoine de façon plus stratégique. En résumé, la monétisation immobilière peut être un outil polyvalent permettant à la fois de générer des revenus complémentaires sans contrainte (sans avoir à gérer un locataire par exemple), et d'organiser son patrimoine de manière plus optimale, parfois même en diminuant sa fiscalité personnelle. Cela dépend des objectifs et des besoins de chaque individu.

AVEZ-VOUS UNE BELLE HISTOIRE OU UNE ANECDOTE AU SUJET D'UN DOSSIER DE MONÉTISATION IMMOBILIÈRE ?

Je pense à un couple, en particulier. Ils étaient tous les deux retraités et manquaient d'argent pour profiter pleinement de leur retraite. Après plusieurs échanges, ils décidèrent d'opter pour la vente en viager. Libérés de la pression financière, le couple peut vivre confortablement, se concentrer sur ses passions et voyager (leur rêve) ! Je les ai revus quelques temps plus tard et je me souviens encore de ce qu'ils m'ont dit « si on avait su, on l'aurait fait plus tôt ».




Ref. 422206295

Viager occupé

Appartement
57 m²
2 pièces
Paris (75012)

Homme 76 ans

Modalités d'acquisition :

 valeur du bien **630 000€**

 --> prix d'achat **370 440 €**

--> bouquet (FAI) **190 000 €**

--> rente **1 607 €**

Soit une décote de **41 %** ou **259 560 €**

Horizon d'Investissement : **entre 10 et 14 ans**

Ref. 422333521


Nue-propriété


Maison
235 m²
10 pièces
Andernos-les-Bains (33510)

Homme 72 ans

Femme 70 ans

Modalités d'acquisition :

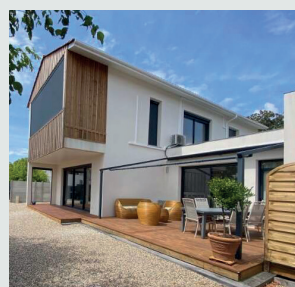
 valeur du bien **1 569 507 €**

 --> prix d'achat **786 323 €**

--> capital (FAI) **786 323 €**

Soit une décote de **50 %** ou **783 184 €**

Horizon d'Investissement : **entre 17 et 22 ans**




Ref. 422464053

Viager libre

Appartement
47 m²
2 pièces
Biarritz (64200)

Homme 86 ans

Modalités d'acquisition :

 valeur du bien **350 000€**

--> bouquet (FAI) **224 491 €**

--> rente **1 750€**

Horizon d'Investissement : **entre 6 et 8 ans**

230
14 000
260 000
500 M €

Experts en France

Études viagères chaque année

Acquéreurs-investisseurs enregistrés

Volume d'affaires

Département Notaires : **01 44 67 33 06**
gdemouron@costes-viager.com

Responsable de la publication : Gilles DEMOURON
Chargées d'édition : Emilie FAYE et Guy OUNOUNOU

Vous avez une remarque ou une suggestion, vous souhaitez apporter votre témoignage ?
Ecrivez-nous à relation-notaires@costes-viager.com