

Néoproprio, comment Xavier Lépine veut disrupter l'immobilier

Innovation Logement 25 septembre 2023

L'ancien président de La Française vient de créer une start-up qui porte un nouveau modèle, disruptif, d'acquisition immobilière. En achetant un bien pour une durée limitée – 25 ans seulement – le prix d'acquisition est quasiment divisé par deux. Explications.

Pour démontrer le bien-fondé de Néoproprio, la start-up qu'il a fondée avec l'ancien ministre du Logement Julien Denormandie, Xavier Lépine rappelle en préambule le caractère structurel, et non seulement conjoncturel, de la crise immobilière en cours. Une crise qui résulte du décrochage, au cours des trois dernières décennies, entre le prix de l'immobilier et le pouvoir d'achat des ménages.



Xavier Lépine. © Jgp

À crise structurelle, solution structurelle

Pour réduire le prix d'acquisition des habitations, quand le bail réel solidaire (BRS) dissocie le foncier et le bâti du bien, Néoproprio agit sur la durée de la propriété, qu'il réduit à 25 ans, par le biais d'un bail emphytéotique. « Le néopropriétaire achète ainsi 25 ans de propriété pour un coût fixe mensuel total comparable à un loyer – qui, lui, augmenterait – tout en épargnant une partie significative de ce coût, et en conservant la mobilité du locataire », explique l'ancien président de La Française, actuel président de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF) et de Paris-Ile de France Capitale économique.

L'expert en finances prend un exemple : un bien d'une valeur de marché de 300 000 euros, qui se loue pour 1 000 euros par mois et dont l'acquisition serait financée par une mensualité de crédit de 1 800 euros (emprunt sans apport, taux de 3,50 % sur 20 ans) peut ainsi être acquis pour 1 150 euros par mois, soit 900 euros de remboursement d'un prêt immobilier de 150 000 euros (50 % de la valeur du bien) et 250 euros au paiement d'une redevance correspondant à l'autre moitié de la valeur du bien.

À tout moment, le propriétaire concerné peut partir, la foncière sur laquelle s'adosse Néoproprio s'engageant alors au rachat du bien au prix auquel il a été acquis, moins la valeur du temps passé (2 % par an de décote). Ainsi, dans ce même exemple, le propriétaire partant au bout de 10 ans, se voit racheter son bien 120 000 euros, cela lui laissant un capital de 27 000 euros compte tenu du reliquat d'emprunt, 93 000 euros qu'il doit encore à la banque. Et à ce montant s'ajouterait un partage de la plus-value, si les prix montaient sur la période. Alors qu'il quitterait son appartement sans le moindre euro de capital s'il avait été locataire.

En fait, le néo-propriétaire a un cout d'habitation comparable à un loyer, mais il en épargne une fraction substantielle, et de surcroît conserve la mobilité d'un locataire puisqu'il sait à tout moment le montant qu'il aura épargné. Il peut, s'il le souhaite, avoir un apport et réduire également son coût de logement et bénéficier davantage de l'éventuelle hausse des prix sur cette fraction. Il peut alternativement choisir d'acheter le solde de son bien, au nouveau prix, et acquérir ainsi en deux fois son bien.

Séduire les investisseurs institutionnels

« De facto, nous adaptons aux spécificités de l'immobilier, ce qui existe déjà sur le leasing automobile... Sachant que la principale différence, c'est qu'une automobile au bout de dix ans ne vaut plus grand chose, alors que l'immobilier a toujours une valeur, qui a plutôt tendance à augmenter, même faiblement, sur le moyen ou le long terme. »

Néoproprio doit désormais séduire des investisseurs institutionnels, qui se sont très largement détournés de l'immobilier résidentiel au cours des derniers mois, alors même qu'ils peuvent placer aujourd'hui leurs fonds dans des obligations leur rapportant 5 % par an. Les modalités contractuelles proposées par Neoproprio leur permettent, elles, d'atteindre un rendement de 6-8 % dans l'hypothèse où le prix de l'immobilier n'augmenterait en moyenne sur dix ans que de 2 à 3 % par an. « La proposition, c'est également celle d'un fonds à impact "S" de ISR (*), où l'impact est directement fait par l'institutionnel, puisque le dispositif Néoproprio permet à des foyers d'accéder à la propriété », poursuit Xavier Lépine.

Enfin, « les investisseurs sortent du cadre juridique du bail à usage d'habitation, qui est très lourd à gérer et souvent dissuasif pour le propriétaire, au profit de celui du bail emphytéotique, qui non seulement est beaucoup plus souple mais surtout beaucoup plus sécurisé pour l'investisseur. Les droits et obligations du propriétaire sont en effet entièrement transférés au Néopropriétaire (totalité des travaux, des taxes foncières...). L'investisseur n'a ainsi plus de coûts à supporter, ni de risques locatifs (vacance du logement, impayés...), souligne Xavier Lépine. Nous leur offrons donc la possibilité de générer un rendement triple net compris entre 4 % (en l'absence totale d'inflation) à 6-8 % (avec 2 à 3 % d'inflation sur longue période) ». Un rendement bien supérieur aux autres classes d'actifs immobiliers sur les mêmes hypothèses.

« Si les prix de l'immobilier sont aujourd'hui entrés dans une phase baissière, conclut Xavier Lépine, ils restent beaucoup trop élevés pour une large part de la population. C'est donc le moment idéal pour proposer une nouvelle manière d'être propriétaire : la civilisation de l'usage versus celle de la propriété pour la personne physique, un investissement à impact social très fort et rentable pour les investisseurs ».

(*) Investissement socialement responsable

Partenaires :

Banque : Sofiap (groupe Banque Postale)

Notaire : Chevreux

Fiscaliste : CMS Francis Lefebvre