

PLEINE PROPRIÉTÉ

NUE-PROPRIÉTÉ

DÉMEMBREMENT VIAGER

Guide sur la

# Nue-propriété

**IROKO•zen**

Mis à jour le 01/08/2026



## Qu'est-ce que la *nue-propriété* ?

La nue-propriété est issue du démembrement de propriété.

Le démembrement permet de séparer la propriété des parts en deux droits :

- 1. La nue-propriété :** le droit d'être propriétaire des parts et d'en récupérer la pleine propriété à l'issue du démembrement
- 2. L'usufruit :** le droit de bénéficier des revenus pendant la période de démembrement

Opter pour le démembrement en achetant en nue-propriété c'est accepter de ne pas percevoir de revenus le temps du démembrement en échange d'une décote à l'acquisition. Cette absence de revenus permet d'éviter l'imposition. Par ailleurs, le montant de l'investissement sort entièrement de la base taxable à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

## À qui est-ce destiné ?

L'investissement en nue-propriété est en règle générale destiné aux personnes n'ayant pas besoin de revenus complémentaires dans l'immédiat, aux personnes cherchant à limiter leur fiscalité ou à préparer un projet futur.

## Que se passe-t-il à la fin de la période ?

Deux options s'offrent à l'épargnant :

- **Conserver ses parts**, il percevra alors sa quote-part des loyers sur le prix de la part en pleine propriété.
- **Revendre ses parts.**

La période de démembrement commence à compter de l'expiration du délai de jouissance (3 mois chez Iroko Zen).

### À NOTER

L'épargnant choisit la durée de la nue-propriété. Iroko Zen propose des durées qui vont de **3 à 20 ans**.



Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis, ils sont liés aux évolutions du marché de l'immobilier et au bon paiement des loyers par les locataires. Iroko ne garantit pas le rachat de vos parts. L'horizon conseillé d'investissement est de 10 ans. Le traitement fiscal dépend de chacun.

## Les avantages

### Une absence de fiscalité sur les revenus

L'absence de revenus permet d'éviter l'imposition pendant la période de démembrement et le montant de l'investissement sort de la base taxable à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

Enfin, en cas de revente à terme, il n'y a fiscalité que sur la différence entre le prix d'achat en pleine propriété et le prix de revente en pleine propriété. Le gain réalisé par la décote n'est donc pas fiscalisé.

### Jusqu'à -45 % de décote du prix de la part

Le second avantage de ce mode de souscription est de pouvoir bénéficier d'une **réduction sur le prix de la part** (que l'on appelle décote). Cette décote est calculée en fonction de la durée de démembrement choisie par l'épargnant.

**NB :** les clés de répartition sont fixées par la société de gestion, l'usufruit peut être proposé à des institutionnels dont des fonds gérés par Iroko. La durée de démembrement doit correspondre à votre projet.

La durée de placement recommandée de la SCPI est de 10 ans.

#### EXEMPLE

#### Investissement en nue-propriété 10 ans :

Décote : 30 %

Prix d'acquisition : 142,80 € vs 205 € en pleine propriété

Gain non fiscalisé : 61,2 € (à prix de part constant)

## Préparer un projet

Enfin, investir en nue-propriété permet à l'épargnant de préparer un projet futur comme le financement des études des enfants ou l'achat d'un bien immobilier, tout en ayant bénéficié de la décote à l'acquisition.

## Les inconvénients

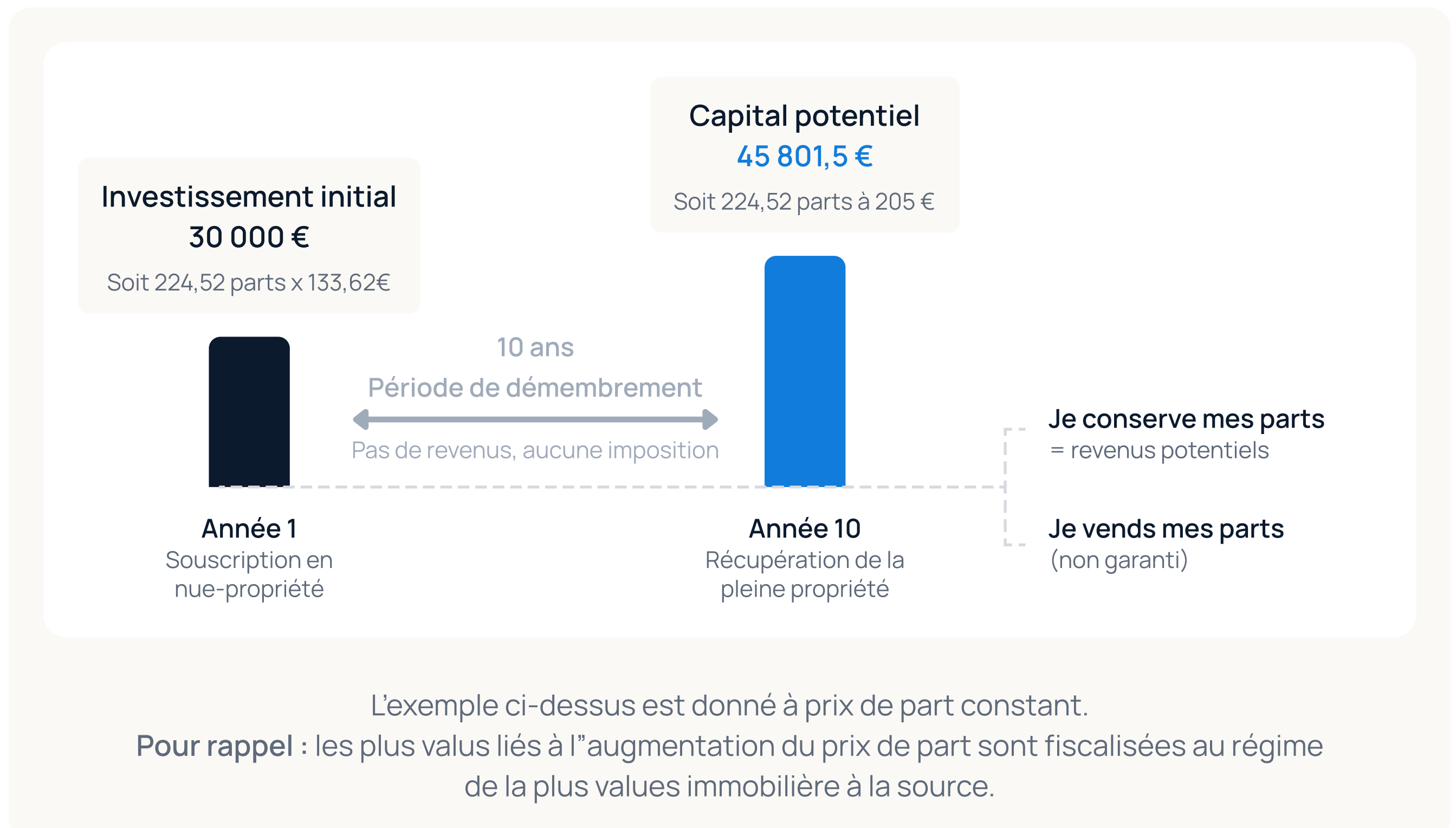
Une absence de revenus pendant la période de démembrement : **l'investissement en nue-propriété ne permet pas de profiter de revenus potentiels** réguliers pendant toute la période de démembrement. La performance dépend du capital et de la décote à l'entrée. Le capital n'est pas garanti et dépend de l'évolution de la valeur du patrimoine de la SCPI.

**Une impossibilité de revendre ses parts** avant la fin du démembrement : lors d'un investissement en nue propriété votre épargne est bloquée pendant toute la durée du démembrement, même si la durée de démembrement sélectionnée est supérieure à la durée de placement recommandée de la SCPI à savoir 10 ans.

## Cas concret d'un investissement en *nue-propriété*

Un épargnant a choisi d'investir 30 000 € en nue-propriété sur une durée de 10 ans pour préparer l'achat d'une résidence principale. Ayant des revenus stables et ne souhaitant pas augmenter sa fiscalité, ce mode d'investissement est adapté à son projet.

À l'investissement, il bénéficie d'une décote de 34,5 %. Il a donc payé 133,62 € par part vs. 205 € (prix de la part en pleine propriété). Pendant toute la durée de l'investissement, il n'aura pas de revenus et ne sera donc pas fiscalisé.



À l'issue du démembrement temporaire, soit 10 ans et 4 mois (délai de jouissance) après son investissement, il deviendra plein propriétaire de ses parts. Il pourra soit demander la revente de ses parts (non garantie), soit les conserver et commencer à percevoir des revenus mensuels potentiels.

⚠ Le résultat ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. Il a pour but d'illustrer les mécanismes de l'investissement sur sa durée de placement.

Les gains et les pertes peuvent dépasser les montants affichés. La liquidité est limitée, votre épargne est bloquée pendant la durée du démembrement.

Le rachat des parts et les revenus ne sont pas garantis. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

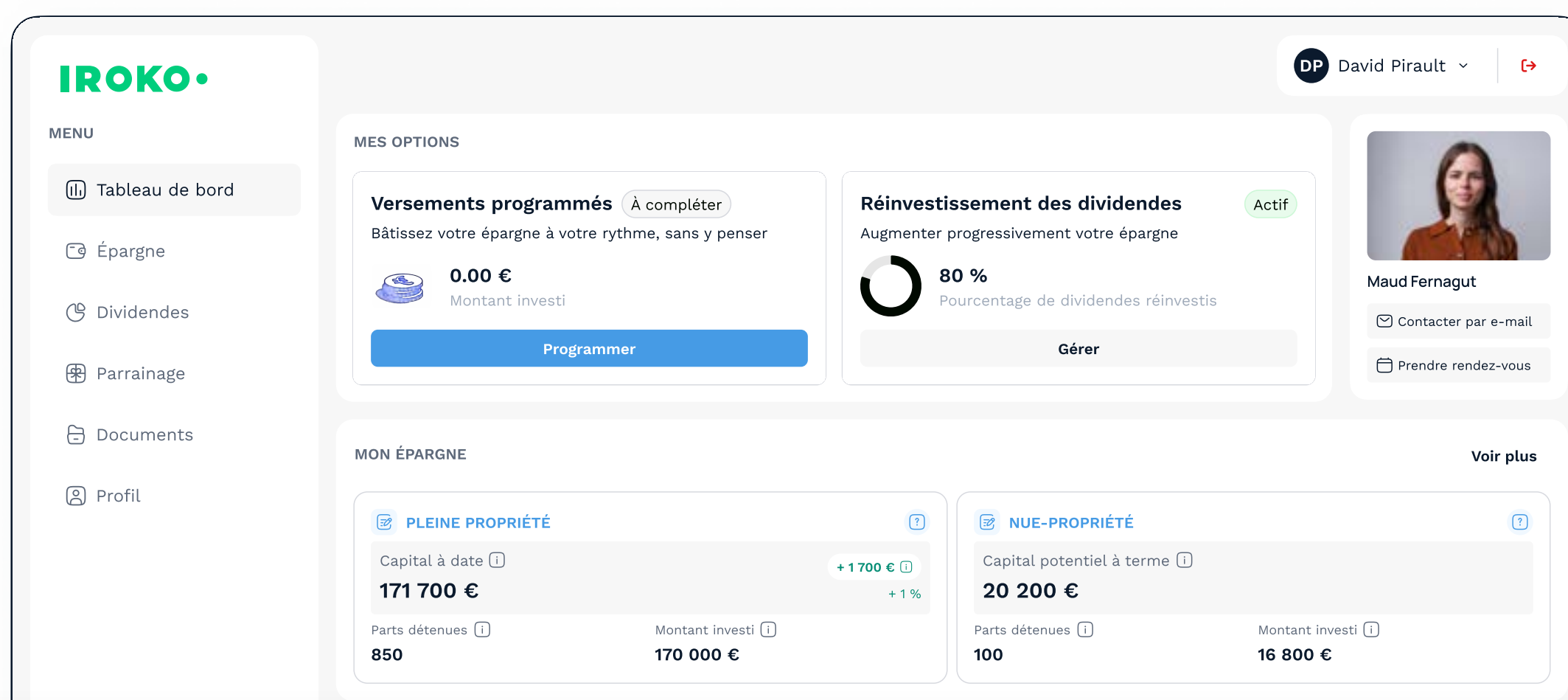
## Comment souscrire en *nue-propriété* ?

Pour souscrire en nue-propriété, rien de plus simple :

[rendez-vous sur iroko.eu](https://iroko.eu).

### VOTRE ESPACE DÉDIÉ

Suivez et gère vos investissements depuis un espace en ligne personnalisé.



Pour tout renseignement complémentaire,  
n'hésitez pas à [contacter nos équipes](#).

## Les principaux *risques*

- Acheter des parts dans une SCPI est un investissement immobilier long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de plus de 10 ans.
- Comme tout placement, celui-ci comporte des risques. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis : ils sont liés aux évolutions du marché de l'immobilier et au bon paiement des loyers par les locataires.
- La liquidité et donc le rachat des parts n'est pas garanti.
- Lors d'un investissement en nue propriété votre épargne est bloquée pendant toute la durée du démembrement, même si la durée de démembrement sélectionnée est supérieure à la durée de placement recommandée de la SCPI à savoir 10 ans.
- Les informations présentées ci-dessus ne constituent ni un élément contractuel, ni un conseil en investissement.
- Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Enfin, renseignez-vous avant tout investissement sur [iroko.eu](https://iroko.eu).

# Clés de répartition des SCPI

En vigueur à partir du 01/09/2026

| Durée | Nue-propriété | Usufruit |
|-------|---------------|----------|
| 3     | 86 %          | 14 %     |
| 4     | 81,5 %        | 18,5 %   |
| 5     | 78 %          | 22 %     |
| 6     | 74,5 %        | 25,5 %   |
| 7     | 71,5 %        | 28,5 %   |
| 8     | 69 %          | 31 %     |
| 9     | 66,5 %        | 33,5 %   |
| 10    | 64 %          | 36 %     |
| 11    | 62,5 %        | 37,5 %   |
| 12    | 61 %          | 39 %     |
| 13    | 59,5 %        | 40,5 %   |
| 14    | 58,5 %        | 41,5 %   |
| 15    | 57,5 %        | 42,5 %   |
| 16    | 56 %          | 44 %     |
| 17    | 55 %          | 45 %     |
| 18    | 54 %          | 46 %     |
| 19    | 53 %          | 47 %     |
| 20    | 52 %          | 48 %     |

Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité. Lors d'un investissement en nue-propriété votre épargne est bloquée pendant toute la durée du démembrement, même si la durée de démembrement sélectionnée est supérieure à la durée de placement recommandée de la SCPI à savoir 10 ans. Les SCPI Iroko Zen, visa AMF SCPI N°20-17 en date du 09/10/20 et Iroko Atlas, visa AMF SCPI n°25-10 en date du 24/06/25, sont gérées par Iroko, SAS 883 362 113 R.C.S. Paris - Société de gestion de portefeuille, agréée par l'AMF sous le n°GP-20000014 en date du 08/06/20.

# IROKO.

L'épargne immobilière

Iroko est une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers  
sous le numéro GP-20000014 en date du 08/06/2020

Iroko Zen est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel  
au public, dont le numéro de Visa AMF est le n°20-17 en date du 09/10/2020

