



IMMOBILIER

Trividem met l'immobilier à nu !

Créé l'année dernière par une équipe constituée de trois associés expérimentés, Trividem est nouvel acteur sur le marché de l'investissement immobilier en démembrement. Ces derniers apportent leur expertise acquise précédemment au sein d'une structure bien connue de l'univers de la gestion de patrimoine avec le montage et la diffusion de plusieurs milliers de logements en nue-propiété. Entretien avec Marc Etevenaux, président, et Fabrice Bellouin, directeur des partenariats.

Propos recueillis par Sébastien Bateau

Pouvez-vous nous présenter votre offre et votre positionnement ?

Fabrice Bellouin : Notre spécificité est une parfaite connaissance du montage d'opérations immobilières en démembrement. Nous attachons beaucoup d'importance aux conséquences de l'environnement dans lequel il se développe, à savoir un logement abordable, social ou intermédiaire, dans un moment de forte démocratisation.

Marc Etevenaux : La nue-propiété est effectivement recherchée par des investisseurs toujours plus nombreux. Néanmoins, ce mouvement tend aujourd'hui, côté sourcing, à la développer comme un produit standard, au milieu d'un catalogue d'autres investissements immobiliers. Par conséquent, cela n'a parfois plus grand chose à voir avec la raison initiale de la création de l'usufruit locatif. Côté distribution, l'offre semble devenir protéiforme. Ainsi certains de nos partenaires nous disent qu'elle devient de moins en moins facile à comprendre et à appréhender.

Comment vous développez-vous ?

FB : Nous collaborons essentiellement avec des prescripteurs issus de l'environnement de la gestion de patrimoine. Nous proposons ainsi une offre claire et parfaitement sécurisée qui se recentre sur les fondamentaux du schéma de l'investissement en immobilier démembré. Il est essentiel que les opérations proposées soit claires et cadrées : économiquement, avec des prix-décotes conformes à la réalité du marché et juridiquement, avec des bailleurs-usufruitiers qui connaissent et pratiquent ce dispositif. Cela garantit des débouclages sereins à terme des opérations.

ME : Bien entendu, ce type d'investisse-



Les trois cofondateurs, Fabrice Bellouin, directeur des partenariats (à gauche), Marc Etevenaux, président, Charlotte Moreau, directrice du développement.

ment s'inscrit dans le cadre d'un accompagnement complet et dans une logique de partenariat de long terme. Pas de révolution donc, nous souhaitons simplement poursuivre plus de dix années de pratiques, au bénéfice de partenaires CGP (et promoteurs ou marchands de biens) qui nous font confiance.

Quelle sont vos actualités pour cette année à venir ?

FB : Après trois premières opérations à Lille, Arcachon et Lyon (7ème), nous avons le plaisir de pouvoir en lancer quatre nouvelles dans les jours qui viennent. Il faut signaler que développer une offre en nue-propiété répondant aux standards historiques, est long et complexe, notamment pour répondre aux attentes des collectivités territoriales et représentants de l'Etat dans ces territoires. Ce l'est d'autant plus dans un contexte de raréfaction de l'offre neuve. Mais c'est ce que nos partenaires CGP attendent. Nous leur donnons donc rendez-vous pour deux nouvelles opérations Lyonnaises (dont une située à une adresse emblématique), une à Fontenay-sous-Bois, et une autre à Aix-les-Bains.

ME : Notre priorité sera de pérenniser les relations avec nos prescripteurs dont la satisfaction reste, dans un métier de conseil et d'intermédiation, le moteur d'une croissance durable.



« Il est essentiel que les prix-décotes soient conformes à la réalité du marché »

Fabrice Bellouin
Directeur des partenariats

Par exemple, ceux-ci apprécient notre solution totalement digitalisée (conventions de partenariats, mandats et contrats de réservation), en place dès la création de Trividem. Côté offre, nous travaillons sur le démembrement de logements intermé-

diaires dont le développement est facilité grâce à la dernière loi de finances pour 2021 et auquel nous croyons fortement puisque cette solution revient à calquer tous les avantages vertueux de ce schéma à la production d'une catégorie de logements, entre le social et le parc privé, dont beaucoup de zones à forte tension locative manquent terriblement.



« **Nous travaillons sur le démembrement de logements intermédiaires** »

Marc Etevenaux
Président

Justement, que pensez-vous des mesures annoncées par le gouvernement en matière d'immobilier d'investissement ?

ME: Nous ne nous démarquons pas de l'analyse de nombreux confrères.



Trividem lance cette année deux nouvelles opérations Lyonnaises, une à Fontenay-sous-Bois en région parisienne (photo) et une autre à Aix-les-Bains.

Nous souffrons depuis maintenant de nombreuses années d'un déficit structurel d'offre face à une demande importante, soutenue notamment par des taux qui se maintiennent encore historiquement bas, auquel viennent s'ajouter les effets néfastes de la crise sanitaire et les conséquences fâcheuses de la dernière période d'élections municipales. Si, en plus, vous ajoutez le peu d'entrain du gouvernement à soutenir cette filière, il faut être particulièrement optimiste pour ne voir l'avenir qu'avec sérénité.

FB: Il serait judicieux de profiter de ce moment pour pousser la réflexion, tant sur l'évolution du marché immobilier et ses usages déjà en mutation (coliving, transformation des bureaux en logement, adaptabilité des logements aux modes de vie, renouveau des villes moyennes...) que sur un assouplissement des règles d'urbanisme et normatives devenues un frein à la production nécessaire de logements. Des sujets passionnants, le démembrement immobilier y possède toute sa place. ■

