



[Découvrez nos opportunités d'investissement en nue-propiété](#)

Nue-propiété: l'achat presque à moitié prix

Méconnu, l'achat en nue-propiété présente plusieurs atouts pour l'investisseur, à commencer par une décote importante sur le prix.

Imaginez un logement bien placé, de belle qualité, que vous avez acheté avec une décote importante, et pour lequel vous n'avez ni frais, ni travaux, ni impôts à payer, ni gestion locative ou même administrative et qui, dans vingt ans environ, pourrait vous rapporter gros ! Un rêve ? Une arnaque ? Non, une vraie solution d'investissement immobilier, pour le moins originale et méconnue, qui consiste à acheter la nue-propiété d'un bien pour une durée déterminée à l'avance. A l'issue, l'investisseur récupère automatiquement la pleine propriété du logement.

Ce type de montage, lancé il y a tout juste vingt ans par le spécialiste Perl, s'appuie sur une singularité juridique du droit de propriété. Selon le Code civil, la propriété est constituée de trois parties : l'usus (le droit d'user du bien), le fructus (celui d'en tirer des revenus) et l'abusus (le droit d'en disposer). Les deux premières peuvent être séparées de l'abusus (la nue-propiété) par acte notarié (pour une donation par exemple) ou par contrat. C'est ce que l'on appelle le démembrement.

Le schéma est assez simple : le particulier achète la nue-propiété d'un logement via un programme immobilier (le plus souvent neuf), par l'intermédiaire de sa banque ou d'un conseiller en gestion de patrimoine, tandis que l'usufruit (l'usus et le fructus) est



acquis par un bailleur social ou institutionnel (du type Action Logement, Caisse des dépôts, Toulouse Métropole Habitat, etc.) pour y loger des locataires. Dans la grande majorité des cas, l'opération dure quinze ans, jamais plus de vingt ans (auxquels il faut ajouter deux années environ pour la construction de l'immeuble). « Au terme de ce délai, le nu-propiétaire récupère automatiquement la pleine propriété du bien avec, le plus souvent, une valorisation de la pierre attrayante », explique Catherine Costa, directrice de l'ingénierie patrimoniale de Milleis Banque.

PLUS-VALUE

Celui qui achète la nue-propiété dispose en effet d'un atout non négligeable : il bénéficie d'une décote importante « qui dépend de la

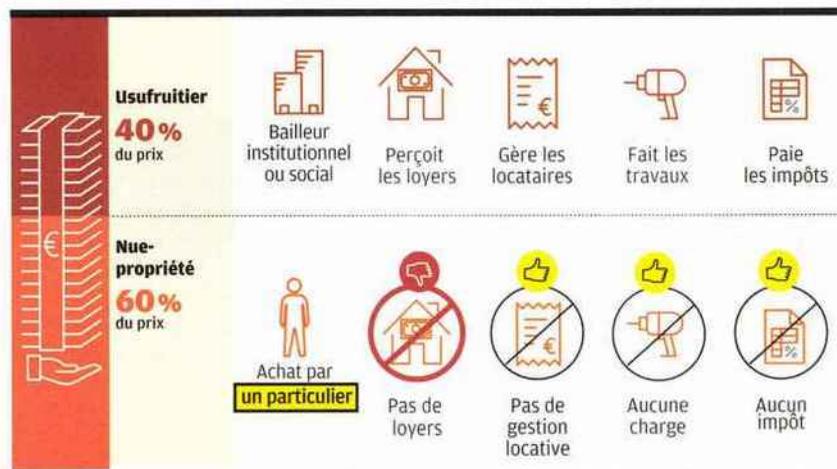
durée du démembrement, détaille Arielle Magnet, directrice des partenariats Sud-Ouest du cabinet Inter Invest. Pour une durée de quinze ans, elle est de 40% environ ». En clair, l'investisseur ne paie que... 60% du prix auquel il serait vendu en temps normal !

Les chanceux qui ont investi dans les toutes premières opérations lancées en 2000, à Boulogne-Billancourt et à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine), récemment déboulées par Perl, ont engrangé de colossales plus-values grâce à la flambée des prix passés de 2.500 €/m² en moyenne dans ces villes à plus de 8.000 € aujourd'hui, peu fiscalisées de surcroît (l'impôt sur la plus-value immobilière diminue à partir de la sixième année de détention).

Autre avantage non négligeable pour celui qui veut investir dans la pierre : le nu-propiétaire ne s'occupe de rien. Il y a zéro frais, zéro maintenance et zéro fiscalité ! Les gros travaux aussi ne sont pas non plus à la charge de l'investisseur, à condition toutefois que la convention de démembrement (le contrat signé par toutes les parties) soit convenablement rédigée. A l'issue de l'opération, l'investisseur récupère un logement vide de locataire et remis en état (peintures, réparations, remplacements d'équipement...).

La nue-propiété n'a-t-elle donc que des avantages ? Non, son principal inconvénient, et non des moindres, est de ne procurer absolument aucun revenu à l'acheteur durant plus de quinze ans. La décote n'est pas un cadeau du monteur du programme (Agarim, Inter Invest, Perl, etc.). Elle correspond en fait à la somme des loyers que vous auriez touchée durant quinze ans (ou plus). — S. M.

Un placement aux nombreux atouts



NOTRE CONSEIL

Les loyers étant encaissés par le bailleur institutionnel, il faut avoir une assise financière assez importante pour investir en nue-propiété, surtout si vous empruntez. Pourtant, ce type d'opération, qui a fait ses preuves, est un placement immobilier particulièrement résilient : grâce à la décote à l'achat, il permet de contrer d'éventuelles baisses du marché immobilier. Il est idéal pour préparer sa retraite.