

## Immobilier : placer dans la nue-propriété d'un bien



En fin d'article, quatre programmes neufs à la loupe. (© Projet Agarim/ Solange Becker)

### Investir dans la pierre sans souci de gestion. Telle est la promesse de l'achat en nue-propriété. Décryptage de ces offres plus techniques qu'il n'y paraît.

Acheter la nue-propriété c'est acquérir un appartement bien placé à 60 ou 70% de sa valeur.

En contrepartie, vous acceptez de ne détenir que la nue-propriété, soit le droit de devenir pleinement propriétaire au terme du montage tandis que l'usufruit (le droit d'occuper le bien et de le louer pour en tirer des revenus) est cédé à un bailleur social. Ce mode d'investissement né il y a vingtaine d'année permet de devenir propriétaire à bon compte et vous fait profiter d'un cocktail d'avantages fiscaux.

### Décote à l'achat et gestion déléguée

La décote correspond au manque à [gagner des loyers](#) que vous auriez obtenus en louant le bien [la durée du démembrement](#). «Le ticket moyen est de 260.000 euros, explique Nicolas de Bucy, directeur général adjoint de Perl, opérateur spécialisé dans ce genre de produit. Mais on peut démarrer à 60.000 euros, à Rennes par exemple.»

Cette concession de la jouissance du bien se fait à durée déterminée : de quinze à vingt ans, selon les villes.

«À Paris et en proche banlieue, la durée du montage est plus longue car la valeur de l'usufruit est plus importante», explique Christophe Lachau président de Nue-Pro Select. Durant cette période l'usufruit est acquis par un bailleur social qui assure la gestion du logement.

«Cette formule d'investissement intéresse un large éventail d'acheteurs : les 25-40 ans qui achètent pour plus tard, les 40-60 ans car le placement n'est pas fiscalisé et offre ensuite des revenus, ou encore les futurs retraités qui pensent à la transmission de leur patrimoine», explique Isabelle Peene-Dupont, directrice générale d'Inter Invest Immobilier.

«En achetant un bien à 60% de sa valeur, même si le marché immobilier local n'enregistre aucune hausse en quinze ans, le taux de rendement interne ressort à 3,47%, car la valeur du bien se reconstitue mécaniquement au fil des ans», précise Christophe Lachau de Nue-Pro Select.

L'opération peut être encore plus bénéfique si les [prix de l'immobilier](#) augmentent localement. «Nous avons déjà restitué 188 appartements, 47% ont été remis en location, 7% ont été repris à titre personnel par leur propriétaire et 46% ont été mis en vente, explique Nicolas de Bucy de Perl.

À Vincennes, la nue-propriété des appartements avait été achetée sur la base de 1.500 euros le mètre carré en 2000. Lors du débouclage de l'opération le mètre carré était estimé entre 9.000 et 10.000 euros...»



Et si pour une raison ou pour une autre, vous deviez vendre en cours d'opération, vous ne serez pas pénalisé fiscalement comme vous pourriez l'être en achetant en Pinel.

«L'investisseur en nue-propriété a la possibilité de revendre son bien à tout moment, sans perdre les avantages fiscaux et patrimoniaux acquis précise Nicolas de Bucy de Perl, le prix pour la revente sera fixé en fonction des années d'usufruit restant à courir.» Le second marché s'est organisé et les demandes sont nombreuses car l'engagement est moins long pour les repreneurs.

## Ni charges ni impôts

En choisissant d'acheter seulement la nue-propriété, «vous faites une croix sur les loyers et vous n'avez aucun droit ni aucun accès sur l'appartement. En contrepartie, vous êtes exempté de charges, d'impôts et des travaux de remise en état», précise Christophe Lachau de Nue-Pro Select. Tout est assuré par le bailleur social.

Prenez le temps de lire la convention de démembrement. Ce contrat détaille les obligations de chacun. Il peut changer d'une opération à une autre. Ainsi les grosses réparations peuvent rester à votre charge selon les articles 605 et 606 du Code civil. Vous y trouverez également des informations concernant le déblocage de l'opération.

En principe le bailleur se charge de gérer la fin des baux avec les locataires et de les reloger s'il le faut. Vous retrouvez alors la pleine propriété de votre appartement et cela sans frais.

## Des points de vigilance

Il y a, bien sûr, des points à surveiller. Tout d'abord en achetant en Vefa (vente future d'achèvement), le temps de la construction se rajoute à celui du bail, soit en moyenne deux ans de plus. Alors qu'en investissant dans l'ancien, l'opération démarre immédiatement.

Même si vous achetez à moindre prix, vérifiez que la valeur de la pleine propriété correspond bien à celle du marché. Sélectionnez un appartement bien placé, et bien orienté, si possible avec un extérieur.

Enfin, portez une attention à la taille du logement, les petites surfaces se louent et se revendent plus facilement.

## Un cocktail d'avantages fiscaux

Durant toute la durée du démembrement vous [ne réglez pas d'impôts locaux](#). La convention de démembrement temporaire précise que la taxe foncière est à la charge de l'usufruitier. Si vous empruntez pour réaliser cet achat, vous pourrez déduire les intérêts d'emprunt de vos autres revenus fonciers si vous en avez.

Et comme pour tous les biens dont on ne possède que la nue-propriété, ils ne sont pas comptabilisés dans l'assiette de [l'impôt sur la fortune immobilière \(IFI\)](#).

Autre avantage concernant le calcul de la plus value en cas de revente, les années de «démembrement» sont comptabilisées dans le décompte et le calcul se fait à partir de la valeur de reconstitution et non à partir du prix payé.

[Visualiser l'article](#)

