



DOSSIER IMMOBILIER

Nos bons plans pour investir

Achat d'un bien en nue-propiété

JUSQU'À 40% DE DÉCOTE!

Acquérir un appartement à moindre coût, à la fiscalité avantageuse et sans souci de gestion: tels sont les points forts de ce montage patrimonial. Explications.

Un studio ou un deux-pièces, ou encore un trois-pièces à Paris, Bordeaux ou bien Rennes, acheté avec une décote de 30 à 40% ? C'est possible ! À condition d'en abandonner temporairement la jouissance. Pas d'inquiétude, on ne vous propose pas une « queue de programme », ces logements qui n'ont pas trouvé preneur à leur livraison. Au contraire, les biens sont situés dans des immeubles de qualité, dans des villes dynamiques et des quartiers porteurs. Un mécanisme à étudier, car le ticket d'entrée est attractif, la fiscalité avantageuse et les perspectives patrimoniales encourageantes sur le long terme.

Un partage gagnant

Investir en nue-propiété repose sur le démembrement du droit de propriété. L'idée est simple: vous n'achetez que la nue-propiété. L'usufruit (le droit de louer et de percevoir les loyers) est cédé pendant quinze à vingt ans à un bailleur social ou à un investisseur institutionnel (In'li, Caisse des dépôts, Action logement...). Ce par-

tage des droits explique les avantages du « montage ». Étant donné que vous ne tirez aucun revenu du logement acquis, un rabais – correspondant aux montants des loyers que vous auriez perçus durant cette période si vous en aviez eu la pleine propriété – vous est consenti.

Peu de risques sur le long terme

Cette opération financière à moindre coût offre une certaine protection sur le long terme. « Même dans des périodes mouvementées, en achetant avec une décote de 30 à 40%, dans des secteurs porteurs, cela permet de passer les moments difficiles et de capitaliser sur un retour à de meilleures conditions au terme de l'usufruit, explique Isabelle Peene-Dupont directrice générale d'Inter Invest Immobilier. Sur une période de quinze à vingt ans, il y a une revalorisation mécanique, inhérente au schéma. On peut espérer aussi une revalorisation économique. » Sur le plan patrimonial, l'investissement est gratifiant: « Vous achetez 60000 euros la nue-propiété d'un bien d'une valeur de 100000 euros, dans le cadre d'un démembre-

Quatre programmes neufs avec



Bordeaux (33)



- **Nom:** Habiter est une échappée belle
- **Valorisation de la nue-propiété:** 66 %
- **Durée du démembrement:** 16 ans
- **Rendement locatif:** 2,63 %
- **Prix moyen / m² de la nue-propiété:** 3 698 euros
- **Type de logements:** du studio au cinq-pièces
- **Date de livraison:** 3^e trimestre 2025

Proposé par Inter Invest (inter-invest.fr, tél.: 01 56 62 00 55)

Paris (IV^e)



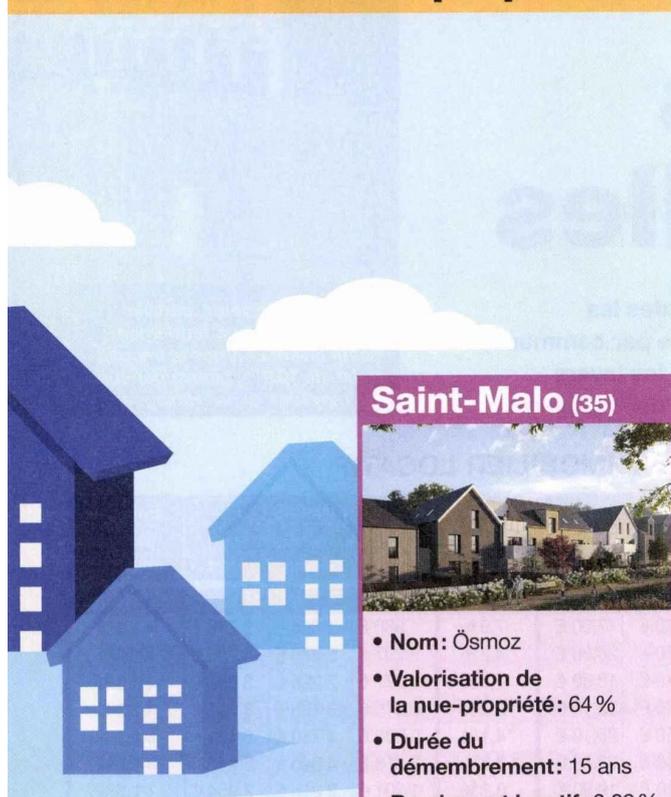
- **Nom:** L'arsenal
- **Valorisation de la nue-propiété:** 63 %
- **Durée du démembrement:** 20 ans
- **Rendement locatif:** 2,70 %
- **Prix moyen / m² de la nue-propiété:** 11 046 euros
- **Type de logements:** du studio au quatre-pièces
- **Date de livraison:** 3^e trimestre 2025

Proposé par Perl (perl.com, tél.: 01 45 00 55 33)

brement de quinze ans. Passé ce délai, l'usufruit s'éteint et le nu-propiétaire devient alors automatiquement propriétaire en pleine propriété. Et ce, sans frais ni formalités, explique Romain Lourtiou, directeur commercial d'Agarim. Même s'il n'y a aucune hausse du marché, il y a une valorisation mécanique du bien, qui correspond au taux de rendement interne – entre 2,9 et 3,5 % selon la durée du démembrement. »

PHOTOS: HABITER EST UNE ÉCHAPÉE BELLE-2 - L'ARSENAL - CLOS SAINT LOUIS-2 - OSMOZ - FREEPIK

démembrement de propriété



Saint-Malo (35)



- **Nom :** Ösmoz
- **Valorisation de la nue-propiété :** 64 %
- **Durée du démembrement :** 15 ans
- **Rendement locatif :** 3,02 %
- **Prix moyen / m² de la nue-propiété :** 3392 euros
- **Type de logements :** du deux au cinq-pièces
- **Date de livraison :** 1^{er} trimestre 2026

Proposé par Inter Invest (interinvest.fr, tél. : 01 56 62 00 55)

Saint-Germain-en-Laye (78)



- **Nom :** Clos Saint-Louis
- **Valorisation de la nue-propiété :** 65 %
- **Durée du démembrement :** 17 ans
- **Rendement locatif :** 3,11 %
- **Prix moyen / m² de la nue-propiété :** 6912 euros
- **Type de logements :** du studio au quatre-pièces
- **Date de livraison :** 1^{er} trimestre 2026

Proposé par Agarim (agarim.com, tél. : 01 88 33 31 00)

Ce type de placement est d'autant plus intéressante que les opérateurs historiques investissent dans des villes et dans des quartiers où le marché immobilier et la demande locative sont dynamiques. « Sur plusieurs centaines de logements déjà restitués à leur propriétaire ("débouclés"), les prix de vente en pleine propriété sont situés dans une fourchette entre plus 17% et plus 22% par rapport au prix de

pleine propriété historique. Certaines opérations ont été particulièrement rentables avec des prix de revente bien au-dessus de cette moyenne», précise Nicolas de Bucy, directeur général de Perl.

Cependant, quelques précautions sont nécessaires. Choisissez un bien en phase avec la demande locative et pensez à l'utilisation que vous en ferez dans l'avenir : l'habiter, le louer ou le vendre. Et même si vous avez acquis le bien à moindre coût, vérifiez que la valeur de la pleine propriété est en adéquation avec celle du marché.

Aucune charge locative

Étant donné que vous ne percevez aucun loyer, vous êtes débarrassé de la gestion locative, assurée par le bailleur social ou institutionnel. Les détails sont précisés dans la convention de démembrement, à lire soigneusement avec l'aide d'un professionnel en gestion de patrimoine. Ce document définit notamment la répartition des charges allouées aux travaux, un poste qui a son importance.

En règle générale, les conventions proposées par les acteurs spécialisés dans la nue-propiété prévoient que les travaux (les petits et même les gros) définis aux articles 605 et 606 du Code civil sont supportés intégralement par le bailleur. Ce n'est pas tout, la convention détaille les tâches revenant au bailleur comme le choix des locataires, la rédaction des baux, la gestion des locations et des soucis éventuels, le paiement des charges, des honoraires du syndic, sans oublier les obligations du bailleur vis-à-vis des locataires en fin bail et au terme du démembrement. Il a également à sa charge la liste et la définition des travaux de remise en état du bien.

En effet, au débouclage de l'opération, vous retrouvez un appartement remis en état (mais pas neuf !) que vous pourrez décider d'occuper, de louer ou de vendre.

Une fiscalité allégée

Si vous empruntez, les intérêts seront déductibles de vos autres revenus fonciers, si vous en avez déjà. Pendant toute la durée du démembrement, comme vous ne percevez aucun loyer, vous ne serez pas imposé. Pour ce qui est des impôts fonciers, la taxe d'habitation est à la charge de l'usufruitier et la convention de démembrement précise à qui revient le paiement de la taxe foncière. Même pour le calcul de la plus-value, vous êtes « gagnant », puisqu'il est établi à partir de la valeur de reconstitution en pleine propriété et non à partir du prix d'achat de la seule nue-propiété. De plus, la durée de détention est déterminée en tenant compte des années de démembrement. Enfin, si vous êtes redevable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), sachez que ce placement n'entre pas dans l'assiette taxable.

Le marché secondaire s'organise

Vous êtes libre de disposer du bien, de le donner ou de le vendre avant le terme du démembrement. Ce « marché secondaire », organisé par les professionnels du secteur, fonctionne bien. « Les nouveaux acquéreurs se projettent sur une plus courte durée et savent parfaitement ce qu'ils feront du bien », explique Nicolas de Bucy. Dans ce cas, la valeur du bien est calculée selon le prix en pleine propriété, actualisé au jour de la vente moins la décote des années restantes avant la fin de démembrement. ■

MYRIAM SIMON