

Le clos des Pins ★★★

Ce programme immobilier proposé par la société Perl permet d'investir à Antibes en nue-propiété.

Mardi 24 mars 2009 à 16:57

Le Clos des Pins, une résidence de 15 appartements de standing située sur les hauteurs d'Antibes permet d'investir selon le schéma de la nue-propiété. Le fonctionnement ? Vous achetez la nue-propiété d'un bien, dont la location sera assurée pendant une certaine durée – de quinze à vingt ans – par l'usufruitier, généralement un bailleur social. Au terme, vous devenez plein-propiétaire, avec la liberté de conserver le bien pour le louer ou le revendre. L'objet de cet investissement est de tabler sur une bonne valorisation du bien pendant la période où vous êtes nu-propiétaire. Au départ, le prix d'achat varie en effet de 50 à 60 % de la valeur du bien selon la durée d'usufruit. Dans le cas du Clos des Pins, vous pourrez, par exemple, vous offrir la nue-propiété pendant quinze ans d'un 52 mètres carrés avec terrasse de 9 mètres carrés pour 168 000 euros. Attention, au terme, ne vous montrez pas trop gourmand sur la valeur à la revente. Car le nouvel acquéreur ne bénéficiera pas, comme vous, des avantages de l'acquisition de la seule nue-propiété. En revanche, rien ne vous empêche de revendre le bien avant la fin de cette période de quinze ans. Dans ce cas, l'acquéreur achètera la nue-propiété pour la durée résiduelle. Ce type de placement est davantage destiné aux investisseurs d'une cinquantaine d'années soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Pendant la période de nue-propiété, la valeur du bien n'est en effet pas soumise à cet impôt, seul l'usufruitier en étant redevable.

Les plus : tous les risque inhérents à l'investissement locatif sont provisoirement supprimés : **vacance**, impayés, dépenses d'entretien, de gestion, fiscalité... sont assumés par l'usufruitier ; l'engagement financier de départ est limité ; l'emplacement idéal permet d'anticiper une bonne valorisation du bien ; l'investissement permet d'alléger son ISF.

Les moins : aucune rentrée d'argent pendant quinze ans, les loyers étant perçus par l'usufruitier.

Notre avis : **** Très Bon *** **Bon** ** Moyen * Mauvais