

# Investir dans l'immobilier

## Les atouts de la nue-propriété

**Acheter un logement pour le louer est souvent compliqué et risqué. Une solution alternative : laisser l'usufruit pendant quelques années à un bailleur social.**

**Paris Match. Quel est l'intérêt d'acheter seulement la nue-propriété d'un logement ?**

**Frédéric Goulet.** Déjà, le prix ! Comme vous n'avez pas l'usage du bien, provisoirement, vous le payez 40 à 45 % moins cher. C'est un bailleur institutionnel, à vocation sociale, qui achète l'usufruit, pour quinze à dix-sept ans. Il s'en occupe complètement, pendant toute la



durée de son engagement. Vous n'avez donc aucun souci de gestion ou de recherche de locataire. Vous avez même des avantages fiscaux. Au terme, vous récupérez automatiquement le logement et en devenez plein propriétaire, pour le vendre ou l'occuper.

**De quel type de bien s'agit-il ?**

Ce sont des produits de grande qualité, sur le plan de l'architecture et de l'environnement, situés là où il y a de vrais besoins : l'Ile-de-France, la région Paca, le cœur des grandes villes... L'investisseur est sûr de réaliser une plus-value. Il est libre aussi de revendre avant le terme, si nécessaire.

**Mais on ne touche pas de loyers ?**

Non. Vous n'avez aucun revenu, mais pas non plus de charge ou de dépense, pas même la taxe foncière. Mieux, si vous avez d'autres revenus fonciers, vous pouvez en déduire vos intérêts d'emprunt, donc faire une économie d'impôt sur le revenu. Et si vous êtes assujetti à l'ISF, cet investissement n'est pas à déclarer puisque vous n'en avez que la nue-propriété.

**Concrètement, si l'on veut investir selon ce schéma, comment s'y prendre ?**

Il existe plusieurs intervenants sur ce type d'opération. Commencez par regarder les programmes proposés sur Internet. Quand vous aurez choisi, sur plan, l'appartement qui vous convient, vous signerez un contrat de réservation, puis l'acte de

vente dès l'obtention de votre financement. Si vous voulez investir à Versailles, dans un trois-pièces qui coûte autour de 300 000 €, l'appartement en nue-propriété vous coûtera 180 000 €. Un syndic indépendant effectue, deux fois par an, une visite de contrôle de l'immeuble et vous en adresse le compte rendu. Les logements sont remis en état entre deux locataires et dans les deux ans qui précèdent la restitution au propriétaire.

**La réalité n'est peut-être pas toujours aussi rose !**

Toute l'opération est strictement encadrée par la loi. Il n'y a pas d'arnaque sous-jacente. Il ne s'agit pas de montages financiers sophistiqués, avec simulation fiscale, pour des contribuables qui ont pour seul objectif de payer moins d'impôts. Dans ce schéma, tout le monde s'y retrouve : le bailleur social, qui dispose d'un parc immobilier qu'il ne pourrait pas s'offrir au prix fort ; et le particulier, qui fait un investissement patrimonial, cohérent et rentable, sans risques et sans problèmes d'impayés.

**Que conseillez-vous ?**

Il y a en France d'énormes besoins en logements, les taux d'intérêt pour emprunter sont actuellement bas et, comme il est à craindre qu'à moyen terme l'inflation lamine l'épargne financière, c'est le bon moment pour s'endetter. Un placement immobilier, confortable et sûr, gardera toujours sa valeur marchande.

\***Pierre** Epargne Retraite Logement.  
[www.perl.fr](http://www.perl.fr) Tél. : 01 45 00 55 33.