

L'investissement en nue-propiété



La pierre sans les soucis des loyers ou de la copropriété, telle pourrait être la définition de la nue-propiété. En distinguant le nu-propiétaire (celui qui possède le bien) et l'usufruitier (celui qui en profite), la nue-propiété devient l'investissement immobilier à long terme rentable.

Les Français aiment investir dans l'immobilier, une valeur refuge selon eux. Ce qui ne les empêche pas en revanche d'être méfiants face aux problèmes locatifs potentiels. Pourtant, il existe une solution pour accéder à la propriété sans subir la gestion locative : acheter en nue-propiété. Le principe, fondé sur le démembrement, est plutôt simple : diviser temporairement la pleine propriété (PP) en deux parties, l'usufruit d'une part et nue-propiété d'autre part. Le Code civil subdivise en effet la

propriété d'un bien en ces deux éléments distincts. On rencontre couramment l'usufruit en viager (il s'éteint lors du décès de son titulaire). Mais l'usufruit peut également être temporaire, notamment lorsqu'il est constitué contractuellement pour une durée fixe, avec un nu-propiétaire.

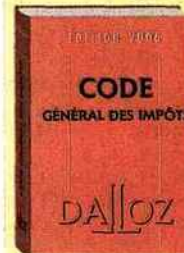
50 à 60% du prix du marché

L'idée est donc d'acheter un bien immobilier... très en-dessous du prix du marché. Alors que le nu-propiétaire possède le bien, l'usufruitier l'utilise pendant la durée du contrat. En général, il loue le bien pour en percevoir les revenus. À la fin du contrat, le nu-propiétaire est assuré d'en récupérer la pleine propriété. Vous l'aurez compris, plus la durée du contrat est longue, moins la nue-propiété coûte cher. Pourquoi ? Simplement parce que le prix de marché du bien peut-être diminué de la valeur des loyers attendus par l'usufruitier qui le met en location.

En déboursant une partie seulement de la valeur totale du logement, vous pouvez ainsi limiter vos engagements financiers. En outre, pendant toute la durée du contrat, vous êtes déchargés des

Profil investisseur

- Contribuables souhaitant



renforcer son actif immobilier tout en préservant une augmentation de l'ISF.

- Contribuables cherchant à se créer un complément retraite à horizon de 15-20 ans.

- Contribuables soucieux d'investir dans l'immobilier sans aucun souci de gestion.

Quel bien acheter ?

Investir dans un bien immobilier vous oblige bien souvent à emprunter. Avant de vous octroyer un prêt, votre banquier regarde votre capacité d'endettement. Celle-ci, grâce à la nue-propiété, est supérieure à ce que vous pourriez emprunter si vous achetez un bien en pleine propriété puisque le temps (15 ou 20 ans) finance en partie cet achat. Par exemple, si votre banque est prête à vous financer à hauteur de 160.000 €, vous pouvez acquérir un bien en nue-propiété d'une valeur de 266.000 €. C'est pourquoi, en matière de nue-propiété, il est opportun de choisir un logement de qualité et bien placé.

tâches de gestion. En général, sur 15 ans, le prix d'achat en nue-propiété représente 50 à 60% de la valeur du bien. Et même si actuellement les prix de l'immobilier s'effritent quelque peu, depuis une quarantaine d'années, la hausse du prix des logements (multiplié par 20 en moyenne) a toujours été plus rapide que l'inflation (multiplié par 8 en moyenne).

Rien à payer...

... pendant la durée du contrat. Surtout si l'usufruitier est un professionnel reconnu ou un institutionnel expert



de la gestion locative, l'achat en nue-propiété offre toutes les garanties. Évidemment, il est nécessaire de vérifier que l'usufruitier présente tous les gages de pérennité et de solvabilité nécessaire à la sécurité et à l'entretien du bien. Dans la pratique, en même temps que l'achat, un contrat fixant les engagements de celui-ci doit être signé. Ses devoirs ? Principalement entretenir la propriété, ce qui comprend : la remise en état des parties communes (ascenseur, hall d'entrée,

escalier, chaudière...) et privatives (revêtements sols et murs, sanitaires...) à la fin de la période d'usufruit. Le nu-propiétaire a donc la certitude de récupérer un logement refait à neuf. À vérifier cependant sur le contrat que les grosses réparations sont à la charge de l'usufruitier. Enfin, c'est également à ce dernier de s'acquitter de la taxe foncière.

Ainsi, le nu-propiétaire est-il déchargé de tout souci de gestion : pas de locataire à trouver, pas d'assurance,

de loyer impayé, pas de charges de copropriété... Seule la patience est ici de mise. Néanmoins, acheter en nue-propiété sous-entend pouvoir financer l'achat sans compter sur des revenus locatifs pour rembourser un emprunt. Même en cas de faillite de l'usufruitier, il y a peu de risque. Si ce dernier est un bailleur social, il a toutes les chances d'être repris par un autre bailleur social ou une collectivité locale. Si l'usufruitier est une entreprise privée, en cas de

Notre Expert

Frederic Goulet, cofondateur et directeur général de **Perl****Pourquoi, alors qu'il s'agit d'une «opération rentable», la nue-propiété reste-t-elle confidentielle ?**

Les volumes encore modiques réalisés en usufruit locatif social s'expliquent par la multiplicité des parties présentes aux opérations qu'il convient de fédérer et la difficulté d'atteindre la viabilité économique des projets compte tenu des faibles marges de manœuvre. Cependant les volumes sont en forte croissance et les perspectives des plus encourageantes. Notre chiffre d'affaires 2008 était de 60 millions d'euros et nos prévisions pour 2009 de l'ordre de 100 millions d'euros.

Pour un investisseur, quelles sont les avantages de la nue-propiété ?

Les avantages d'investir en nue-propiété avec Perl sont les suivantes :

En tout premier lieu : la **QUALITÉ** de l'investissement :

- l'accès à des biens et des sites présentant une véritable valeur patrimoniale, c'est-à-dire des sites recherchés, un environnement de qualité, une architecture esthétique et intemporelle et des prix

cohérents avec le marché, ces 4 paramètres constituant la charte qualité que Perl s'impose.

Ensuite, le **CONFORT** :

- l'élimination totale des risques locatifs (vacances, impayés), des frais d'entretien, des charges et des taxes intégralement supportés par l'usufruitier, le nu-propiétaire ne conservant aucune dépense à sa charge ;

- l'élimination totale des soucis de gestion (mise en location, réparations, recouvrement, déclarations).

Enfin, la **FISCALITÉ** et la **RENTABILITÉ** :

Une fiscalité des plus favorables, la nue-propiété étant le seul et unique placement ne supportant aucune fiscalité de bout en bout : la taxe foncière est due par l'usufruitier, pas de revenu, pas d'impôt sur le revenu et faculté de déduire ses intérêts d'emprunts de ses éventuels autres revenus fonciers. Le nu-propiétaire n'est pas assujéti à l'ISF, l'acquéreur fait donc une économie proportionnelle d'ISF et la dette est déductible, l'usufruitier est seul redevable de l'ISF sur la valeur du bien en pleine propriété. Si le nu-propiétaire conserve son

bien 15 ans au moins, il ne sera pas imposable sur la plus-value qui sera d'autant plus élevée qu'il n'aura payé au départ que 50 à 60% de la valeur du bien. Quelle que soit l'évolution du marché, le seul fait d'avoir bénéficié au départ d'une réduction de 40 à 50% du prix d'acquisition conforte dès l'origine la rentabilité attendue de l'investissement, sans les risques.

Est-il possible de revendre à tout moment ?

La nue-propiété n'est astreinte à aucune durée minimale de détention et il existe un marché secondaire. Les vendeurs ne connaissent aucun préjudice en cédant la nue-propiété des biens, ni réintégration fiscale d'aucune nature. L'acquéreur de la nue-propiété achète le bien dans les mêmes conditions que l'acquéreur original. Le marché secondaire sera d'autant plus actif que de nombreux investisseurs recherchent des biens assortis d'un usufruit plus court qui n'existent

pas encore.

L'offre française en matière de nue-propiété est-elle importante ?

L'offre de nue-propiété est en forte croissance compte tenu des avantages de cette formule décrits ci-dessus. L'offre et la demande croissent parallèlement de façon rapide malgré un marché immobilier très chahuté. Nous prévoyons de réaliser près de 1.000 logements en 2009.



faillite, le nu-propiétaire peut reprendre l'usufruit par anticipation dans de bonnes conditions. Enfin, si le nu-pro-

priétaire change d'avis ou a besoin d'argent avant la fin du contrat, il a le droit de vendre sa nue-propiété, sans remise

en cause des avantages fiscaux éventuels déjà engagés. Mieux encore, l'acheteur bénéficie des avantages fiscaux liés à l'opération à condition de la faire valoir. Un magnifique argument de vente ! En revanche, le nu-propiétaire, comme tout vendeur, doit s'acquitter de la taxe sur la plus-value réalisée.

Qui est l'usufruitier ?

Il peut être un particulier, notamment dans les cas de transmission. Mais l'achat en nue-propiété offre des garanties optimales lorsque l'usufruitier est un institutionnel (office HLM, Opac, organisme

du 1% logement...), qui loue le bien pendant une durée allant de 15 à 20 ans. Tels sont les usufruitiers sélectionnés par les professionnels de la vente en nue-propiété. Spécialistes de la gestion locative et

présentant tous les gages de pérennité et de solvabilité nécessaires à la sécurité et à l'entretien du logement du nu-propiétaire, ces bailleurs institutionnels donnent toutes les assurances.

Récupérer son bien

Au terme de l'usufruit qualifié de temporaire, le nu-propiétaire récupère



	Investissement locatif classique	Investissement en nue-propriété
Frais de mutation	Vous devez régler les différentes taxes, les coûts liés à l'enregistrement des droits de publicité foncière et les frais de notaire. L'ensemble est calculé proportionnellement au prix du bien.	Vous devez régler les différentes taxes, les coûts liés à l'enregistrement des droits de publicité foncière et les frais de notaire. L'ensemble est calculé proportionnellement non pas sur le prix du bien mais uniquement sur la part de la nue-propriété.
Gestion locative	Vous assumez la gestion de vos locataires (sélection, établissement du bail, état des lieux entrants et sortants, établissement des quittances, remise en état du bien...). Vous pouvez également confier la gestion locative à une agence qui vous facturera ce travail.	La gestion locative est entièrement à la charge de l'usufruitier. Vous pouvez néanmoins demander à visiter le bien une fois par an.
Taxe foncière	Dans le cadre d'une location, le propriétaire du bien est tenu d'acquitter la taxe foncière (le locataire s'acquitte quant à lui de la taxe d'habitation).	Vous n'avez rien à payer. C'est à celui qui a la jouissance utile du bien (donc l'usufruitier) de s'acquitter de la taxe foncière.
Impôts	Vous devez déclarer les loyers perçus comme revenus supplémentaires. Vos impôts augmentent en conséquence. Et si vous n'êtes pas soumis à l'ISF, le bien s'ajoute au patrimoine au fur et à mesure des remboursements de votre crédit.	Pas de loyer... donc pas d'impôt supplémentaire. En outre, tout le temps que dure le contrat de nue-propriété, vous n'êtes pas taxable, ISF ou non.
Entretien	Toutes les réparations sont à votre charge, qu'elles concernent l'intérieur de l'appartement (nouvelle chaudière, nouvelle ouverture, nouveaux sanitaires...) ou la copropriété (ravalement, toiture, ascenseur...).	Aucun frais, pas même les gros travaux, tout est à la charge de l'usufruitier. En outre, la plupart des contrats de nue-propriété prévoient une remise en état du bien à échéance.
Loyers impayés/vacances	En cas de locataire défaillant, vous devez assumer le non-paiement des loyers. De même pour les périodes de vacances pendant lesquelles aucun loyer n'est versé.	Aucune importance si le bien est vacant ou le locataire défaillant puisque cela concerne exclusivement l'usufruitier.
Capacité d'emprunt	Pour financer votre achat, si vous devez emprunter 150.000 € sur 15 ans à 5,35%, vos mensualités s'élèvent à 1.200 €/mois.	Pour financer votre achat en nue-propriété, vous devez emprunter non pas 150.000 € sur 15 ans à 5,35% mais 87.000 € (58% du bien). Vos mensualités ne s'élèvent plus qu'à 700 €/mois.

automatiquement et gratuitement l'usufruit du bien qui lui appartient alors en pleine propriété. À lui de décider de la suite à donner : habiter le logement ou en faire profiter ses enfants, continuer de le louer (en assumant en totalité la gestion locative), vendre afin d'encaisser la plus-value en échappant à l'impôt sur le bénéfice (nul après 15 ans de détention).

Si un locataire occupe le bien au terme de l'usufruit temporaire, la loi du

13 juillet 2006, dite loi ENL, précise que le bail prend automatiquement fin à la date d'échéance des droits de l'usufruitier. 6 mois avant cette date, le nu-propiétaire dispose donc des mêmes droits qu'un propriétaire vis-à-vis d'un locataire dont celui-ci se termine. Il peut soit renouveler celui-ci, soit en proposer un nouveau avec augmentation du loyer (loi du 6 juillet 1989, avec rattrapage sur 6 ans en cas de bail pour logement social), soit don-

ner congé au locataire (pour en trouver un autre, vendre...). Le bailleur social est tenu de proposer une solution de relogement au locataire en place. Dans la plupart des cas, l'usufruitier temporaire fait coïncider la durée du bail avec l'échéance de son usufruit. La seule obligation du nu-propiétaire se résume à informer l'occupant des lieux de ses intentions par lettre recommandée avec accusé de réception.