

SPÉCIAL IMMOBILIER

PHOTOS : PERL



Dans ces programmes, l'acheteur ne paie que 60 % du prix du marché.

Investisseurs

Acheter la nue-propriété, un terrain à explorer

Beaucoup investissent dans la pierre parce qu'ils ont confiance dans ce placement, pensent à leur retraite, mais n'ont pas besoin de revenus immédiats. Le schéma proposé par certains promoteurs, qui leur proposent d'acheter seulement la nue-propriété d'un bien et de laisser pour un temps donné l'usufruit à un autre, peut être une solution. La formule, que l'on nomme aussi « usufruit locatif social », met en relation un investisseur privé et un bailleur social. Le premier achète la nue-propriété, le second, l'usufruit.

Ce démembrement de propriété n'est cependant que temporaire, il s'éteint le plus souvent au bout de quinze ans. Intérêt de la formule ? Il semble évident. « *L'investisseur ne paie que 60 % de la valeur du bien pour des emplacements de qualité* », s'exclame Frédéric Goulet, le président de **Pulse**, l'association des Professionnels de l'usufruit locatif social évolutif et PDG de Perl (Patrimoine épargne retraite logement), spécialiste de ce marché.

Des opérations neuves sont actuellement proposées à Asnières, à Levallois, à Anglet... A titre d'exemple, à Asnières, il est possible d'acquérir la nue-propriété d'un studio de 28 m² (avec parking) pour 88 000 € ou un trois pièces de 62 m² pour 183 000 € (balcon de 8 m² et parking com-

Le démembrement de propriété est une bonne piste pour les investisseurs privés comme pour les bailleurs sociaux.

pris). A Levallois, un deux pièces de 49 m², toujours avec parking, vaut 166 000 €. A Anglet, le même type de deux pièces (50 m² + balcon) est proposé à 109 000 €. Autre atout : aucun souci de gestion et pas de charges à payer.

Aucun revenu locatif pendant 15 ans

Un bémol toutefois : l'investisseur ne perçoit aucun loyer pendant les quinze ans que dure généralement l'usufruit. Car c'est là qu'intervient le bailleur social. Dans la mesure où il achète l'usufruit du bien, il détient le droit d'en user comme bon lui semble, son but étant de le louer pendant la durée définie au

contrat. « *Ainsi, le bailleur social ne mobilise pas ses fonds propres et cette solution ne coûte rien, ni à l'Etat ni aux collectivités, pas plus qu'aux contribuables.* »

Alors que l'Etat cherche à faire des économies, ce type de montage semble paré de toutes les vertus. « *Nous vivons un tel déficit de logements locatifs à loyers accessibles que l'achat en nue-propriété est en pleine croissance* », affirme Frédéric Goulet. L'investissement en nue-propriété et usufruit locatif social reste un micromarché. Alors que 100 à 150 logements étaient ainsi construits au lancement de la formule, aujourd'hui, le marché représente environ 1 500 logements, et si les investisseurs ne boudent pas leur plaisir, les bailleurs sociaux non plus, parmi lesquels Polylogis, Erillia, Logirep... A l'extinction de l'usufruit, la pleine propriété se reconstitue automatiquement, sans formalité ni complément de prix. Autrement dit, l'investisseur qui, au départ, a payé 60 % du prix, se trouve à la tête d'un bien qui vaut 100 %. Si le bien a été acheté 180 000 €, la valeur du bien reconstituée s'établira à 300 000 € minimum, sans compter la valorisation.

Au bout du compte, le rendement peut dépasser 5 %. En cas de revente, pas de plus-value à payer sur un bien de plus de quinze ans. La réforme sur la fiscalité du patrimoine actuellement à l'étude

changera-t-elle la donne ? Il est encore trop tôt pour le dire. Côté ISF, il faut savoir qu'un bien démembrement entre dans le patrimoine de l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété. A noter aussi que l'investisseur qui achète à crédit peut déduire les intérêts des éventuels revenus fonciers qu'il perçoit par ailleurs.

Dans la convention qui est signée entre les deux parties, il est généralement prévu que le bailleur social paie toutes les charges d'entretien et la taxe foncière. Il doit même remettre le logement en état lorsque le contrat parviendra à son terme, qu'il s'agisse des parties communes ou privatives. « *Y compris le remplacement de la chaudière ou le ravalement nécessaire* », affirme Frédéric Goulet. Un élément que l'investisseur doit toutefois vérifier car, en principe, ces charges lui incombent lorsqu'il détient la nue-propriété d'un bien (art. 606 du code civil).

Il faut aussi veiller aux clauses du contrat en matière de locataires. Le bail est en principe dénoncé automatiquement à l'échéance de l'usufruit. L'investisseur a alors trois solutions : soit conserver le locataire au même loyer, soit estimer que le loyer est très faible et demander son augmentation, en fonction du marché local. A défaut d'entente, il peut aussi vendre le logement.

COLETTE SABARLY