



Logement démembré, rentabilité assurée

L'achat d'un logement en démembrement est une stratégie qui offre une multitude d'avantages, mais cette solution est réservée aux particuliers fortunés. Il faut en effet disposer de suffisamment de revenus pour assumer la charge d'un emprunt sans encaisser de loyers, et ce sur une longue période. Surtout utilisé dans le logement social, ce type de montage existe aussi dans le parc locatif privé.

La technique est relativement simple : un opérateur achète un immeuble ancien et le réhabilite ou en construit un neuf. Puis, il démembre les logements et vend la nue-propriété (la possession sans la jouissance du bien) à des particuliers investisseurs, et l'usufruit (son exploitation) à un bailleur social. « En général, ce type d'opération se monte sur une durée de quinze ans et peut parfois atteindre les vingt ans sur des marchés où les prix sont élevés, comme à Paris », explique Florence Jean, spécialiste du marché locatif au Crédit foncier.

Au moment de l'achat, le nu-propriétaire acquiert le bien à un prix compris dans une fourchette allant de 60 % à 70 % de sa valeur de marché, la décote correspondant à l'usufruit. « La loi indique que cette décote peut atteindre au maximum 23 % par tranche de dix ans », précise Julien Séraqui, président du cabinet de gestion de patrimoine indépendant Conseil Capital Plus.

Carise sur le gâteau

Durant la période de démembrement, le nu-propriétaire n'assume que les très grosses charges. C'est l'usufruitier qui paie les dépenses d'entretien et les charges courantes liées à la gestion locative. Lorsqu'un propriétaire est assujéti à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), il bénéficie d'un avantage non négligeable. « Si l'achat de la nue-

propriété est financé à crédit, cela augmente les charges, donc diminue d'autant la valeur du patrimoine taxable », indique M^{me} Jean Au terme de l'opération, le nu-propriétaire récupère la pleine propriété sans payer ni droit ni taxe. Carise sur le gâteau, « dans le contrat signé au départ, il est prévu que l'usufruitier remette le bien en état à la fin du démembrement », précise Frédéric Goulet, directeur général de l'association Pierre épargne retraite logement (PERL).

Dans les grandes agglomérations, certains conseillers en gestion de patrimoine proposent des opérations d'achat en démembrement moins longues. Le montage est identique, mais la nue-propriété porte sur un immeuble cédé par un propriétaire qui en conserve l'usufruit. Dans ce cas, les appartements ne sont pas forcément rénovés de fond en comble, mais, comme les locataires sont déjà dans les lieux, cela assure une rentabilité immédiate.

Cette solution s'avère souvent très rentable, en raison des économies d'impôts et de charges, et de la décote à l'achat. Comme les opérations sont rares, les programmes et les emplacements sont souvent de très bonne qualité, ce qui permet de tabler sur de belles plus-values à terme. Seul point noir : les opérations sont longues à se dénouer. En cas de besoin impérieux de vendre, il faut trouver un investisseur intéressé par la seule nue-propriété d'un logement locatif pour la période restante. Il ne faut pas perdre de vue que le marché est assez étroit.

Il faut surtout vérifier le sérieux et la qualité de l'opérateur qui assume la gestion locative, et savoir que c'est au nu-propriétaire de donner congé au locataire, en respectant les délais légaux, s'il souhaite récupérer son logement au terme de l'opération.

Marie Pellefigue