

Date : 18/04/11

## Acheter la nue-propriété d'un bien démembré, une nouvelle façon de devenir propriétaire

Par [www.toutsurlimmo.com](http://www.toutsurlimmo.com)



**Le démembrement de propriété est une forme d'investissement qui existe depuis quelques années déjà, mais qui n'est pas encore très connue des investisseurs. De quoi s'agit-il exactement ?**

Le démembrement de propriété est une forme d'investissement qui existe depuis quelques années déjà, mais qui n'est pas encore très connue des investisseurs. De quoi s'agit-il exactement ?

Le démembrement de propriété est une forme d'investissement qui existe depuis quelques années déjà, mais qui n'est pas encore très connue des investisseurs. De quoi s'agit-il exactement ?

## Évaluation du site

Le site de la de radio Europe1 diffuse un fil d'informations en continu ainsi que des dossiers traités de la rédaction. Le site offre également la possibilité d'écouter en direct la station et de "podcaster" les émissions.

**Cible**  
Grand Public

**Dynamisme\*** : 208

\* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

C'est finalement assez simple : vous achetez la nue-propriété d'un bien démembré, c'est-à-dire d'un bien dont l'usufruit et la nue-propriété ont été dissociés. Ce type d'achat met en présence deux investisseurs, l'un privé, l'autre social, d'où son nom aussi d'« usufruit locatif social ». Le premier achète la nue-propriété du bien, le second l'usufruit, ce droit étant acquis de façon temporaire.

#### Une mise de fonds réduite

Cette technique n'est pas nouvelle et est couramment utilisée dans une logique de transmission patrimoniale pour minorer les droits de transmission. Mais, la nouveauté, c'est qu'elle s'applique désormais à l'investissement locatif. Intérêt de cette forme d'achat : son coût moins élevé que pour un achat traditionnel puisque l'investisseur peut acquérir la nue propriété d'un appartement avec une mise de fonds réduite, de l'ordre de 50 à 60 % de la valeur réelle du bien. Ce qui met à sa portée les meilleures adresses des grandes agglomérations (région parisienne, Lyon, etc.).

Ce n'est pas le seul atout de ce type d'investissement. Tout le monde est, en effet, gagnant. L'investisseur, tout d'abord, puisqu'il ne paie pas le prix réel de l' **appartement** . Ensuite, le bailleur social, qui ne mobilise pas ses fonds propres. Et enfin, l'Etat et les collectivités, qui voient ainsi des **logements** sociaux arriver sur le marché sans déboursier un centime de subvention. Néanmoins, ce marché reste assez confidentiel, essentiellement alimenté par la **société Perl** (plus d'un millier de logements depuis sa création en 2000). Aujourd'hui, elle propose des **programmes** à Aix-les-Bains, Antibes, Mandelieu, Hyères, Lyon, Evian, Saint-Germain-en-Laye...

#### Pas de souci de gestion **locative**

En investissant dans ce type de programme, l' **investisseur** devient **propriétaire** des murs, mais il ne dispose pas de l'usage du bien, ni de celui de l'exploiter. Ce droit, appelé **usufruit** , est cédé à un bailleur social ( **Opac** , sociétés HLM, collecteur 1 % Logement...) qui détient alors le droit de louer le logement à des locataires (selon certains critères de loyer et de revenus) et de percevoir l'intégralité des loyers.

En contrepartie, dans la convention qui est signée, l'usufruitier s'engage à payer la taxe foncière et toutes les dépenses d'entretien courant et de remise en état du logement à l'échéance du contrat. Pour le nu-propriétaire, les avantages sont évidents : pas de revenus fonciers mais pas de risque d'impayés de loyers, de vacance locative... Tout est pris en charge, y compris les travaux dans l'immeuble à l'exception des travaux de toiture et de gros oeuvre, à moins que la convention ne le prévoie ; mais ces travaux sont déductibles des revenus fonciers si le nu-propriétaire perçoit des loyers pour d'autres immeubles.

#### Pleine propriété après quinze ans

La force du dispositif tient aussi à la durée limitée de l'usufruit : de quinze à vingt ans le plus souvent. A l'échéance, la pleine propriété se reconstitue automatiquement, sans formalité ni complément de prix. Autrement dit, l'investisseur qui, au départ, a payé 50 ou 60 % de la valeur du bien, s'en trouve pleinement propriétaire. Il achète le droit de devenir plein propriétaire au

bout d'un nombre d'années défini à l'avance. Si le bien vaut 500 000 euros et qu'il n'a payé au départ que 50 % du prix, soit 250 000 euros, au bout de quinze ans, son patrimoine vaudra au bas mot 500 000 euros, sans compter l'éventuelle plus-value. Une plus-value, de toute façon exonérée après quinze ans de détention. D'où l'intérêt de s'engager au moins sur cette durée.

#### Des avantages fiscaux pour l'investisseur

Au plan fiscal, on peut citer trois avantages de l'investissement en nue-propiété. Premier avantage, l'investisseur n'a pas à déclarer de revenus fonciers car il ne touche aucun loyer. En revanche, s'il perçoit déjà des loyers d'autres biens lui appartenant, il pourra déduire les intérêts du crédit qu'il aura éventuellement contracté pour financer l'achat de la nue-propiété.

Second avantage, s'il l'investisseur est assujéti à l'ISF, il réalisera une économie d'impôt puisque la détention de la nue-propiété n'est pas taxable. Troisième avantage : en terme de plus-value, si le bien est conservé au moins dix ans, l'investisseur échappe à l'impôt sur les plus-values.