



## *IMMOBILIER*

# La nue-propriété : un achat presque à moitié prix

Méconnu, l'achat en nue-propriété présente plusieurs atouts pour l'investisseur, à commencer par une décote importante sur le prix.

- **Décryptage de ce mécanisme ingénieux**
- **Si le montage est séduisant, il faut bien évaluer ses capacités d'épargne en amont**
- **Les SCPI en nue-propriété, idéales à l'approche de la retraite ou pour les budgets plus modestes**





# Immobilier

## La nue-propriété ou l'achat à moitié prix

Méconnu, l'achat en nue-propriété présente plusieurs atouts pour l'investisseur, à commencer par une décote importante sur le prix. Pour autant, il ne s'adresse pas à tout le monde.

- **Décryptage** de ce mécanisme ingénieux, qui existe depuis une petite vingtaine d'années
- **Avantages et inconvénients** Si le montage est séduisant, il faut bien évaluer ses capacités d'épargne en amont
- **Pierre-papier** Les SCPI en nue-propriété, à l'approche de la retraite ou pour les budgets plus modestes

Dossier réalisé par **Sandra Mathorel**

**I**maginez un logement bien placé, de belle qualité, que vous avez acheté avec une décote importante, et pour lequel vous n'avez ni frais, ni travaux, ni impôts à payer, ni gestion locative ou même administrative et qui, dans vingt ans environ, pourrait vous rapporter gros ! Un rêve ? Une arnaque ? Non, une vraie solution d'investissement immobilier, pour le moins originale et méconnue, qui consiste à acheter la nue-propriété d'un bien pour une durée déterminée à l'avance.

A l'issue, l'investisseur récupère automatiquement la pleine propriété du logement.

Ce type de montage, lancé il y a tout juste vingt ans par le spécialiste Perl, s'appuie sur une singularité juridique, tout à fait légale, du droit de propriété.

Selon le Code civil, la propriété est en effet constituée de trois parties : l'usus (le droit d'user du bien), le fructus (celui d'en tirer des revenus) et l'abusus (le droit d'en disposer). Les deux premières peuvent être séparées de l'abusus (la nue-propriété) par acte notarié (pour une donation par exemple) ou par contrat. C'est ce que l'on appelle le démembrement.

Acheter la nue-propriété d'un bien est une opération intéressante de diversification du patrimoine... « à condition d'avoir de l'épargne et du temps devant soi », prévient Johan Coulombe, directeur associé du Groupe Quintésens Bourgoigne. Explications.

### FORTE DÉCOTE

Sur le papier, le schéma est assez simple : le particulier achète la nue-propriété d'un logement via un programme immobilier

(le plus souvent neuf), par l'intermédiaire de sa banque ou d'un conseiller en gestion de patrimoine, tandis que l'usufruit (l'usus et le fructus) est acquis par un bailleur social ou institutionnel (du type Action Logement, Caisse des dépôts, Toulouse Métropole Habitat, etc.). Ce dernier y logera « des locataires dont les revenus respectent des plafonds de ressources », précise Arielle Magnet, directrice des partenariats Sud-Ouest d'Inter Invest. Pour autant, les immeubles sont de belle qualité et généralement bien situés. « Il ne faut pas confondre avec les HLM, rassure Catherine Costa, directrice de l'ingénierie patrimoniale de Milleis Banque. Il s'agit le plus souvent de bailleurs institutionnels, qui souhaitent par exemple loger des fonctionnaires ou des militaires. »

Ce démembrement est toujours temporaire. Dans la grande majorité des cas, l'opération



dure quinze ans, jamais plus de vingt ans (auxquels il faut ajouter deux années environ pour la construction de l'immeuble).

« Au terme de ce délai, le nu-propiétaire récupère automatiquement la pleine propriété du bien avec, le plus souvent, une valorisation de la pierre attrayante », explique Catherine Costa. C'est là le premier objectif (et avantage) de ce type d'opération : « parier sur la prise de valeur immobilière et empocher une plus-value », résume Julien Vri-gnaud, directeur associé d'Euodia Finance.

Celui qui achète la nue-pro-priété dispose en effet d'un atout non négligeable : il bénéficie d'une décote importante, « qui dépend de la durée du démembrement, détaille Arielle Magnet. Pour une durée de quinze ans, elle est de 40 % environ ». En clair, l'investisseur ne paie que... 60 % du prix auquel il serait vendu en temps normal ! « Le ticket d'entrée est très variable selon le bien et l'emplacement : dès 80.000 € pour un studio à Nantes par exemple », informe Géraldine Chaigne, directrice générale d'Agarim, nouvel acteur spécialisé du marché.

Les chanceux qui ont investi dans les toutes premières opérations lancées en 2000, à Boulogne-Billancourt et à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine), récemment débouclées, ont engrangé de colossales plus-values (environ 2.500 €/m<sup>2</sup> en moyenne, avant décote, à l'époque, contre plus de 8.000 € aujourd'hui !), peu fiscalisées de surcroît (l'impôt sur la plus-value immobilière diminue à par-

tir de la sixième année de détention).

Même sans valorisation de la pierre, le risque est tout de même très limité, eu égard à la décote dont bénéficie l'acheteur. « Acheter en nue-propiété est aussi un moyen de se prémunir contre la baisse des marchés de l'immobilier », juge Géraldine Chaigne.

### SÉDUISANT TRIPTYQUE

Autre avantage non négligeable pour celui qui veut investir dans la pierre : le nu-propiétaire ne s'occupe de rien. « Il y a zéro frais, zéro maintenance et zéro fiscalité ! » souligne Johan Coulomb. « L'investisseur ne sera même pas taxé à l'IFI [impôt sur la fortune immobilière] », ajoute Catherine Costa. En cas de démembrement, cette charge fiscale incombe en effet à l'usufruitier.

En cas d'emprunt, l'acheteur peut même en déduire les intérêts de ses autres revenus fonciers, s'il possède des biens locatifs (en revanche, ils ne sont pas déductibles du revenu global). « La nue-propiété est le seul moyen aujourd'hui d'acheter de l'immobilier direct [hors pierre-papier, lire ci-dessous] en échappant à toutes les contraintes de l'investissement locatif », conclut Arielle Magnet. Même les gros travaux ne sont pas à la charge de l'investisseur, à condition toutefois que la convention de démembrement [le contrat signé par toutes les parties qui régit les obligations de chacun] soit convenablement rédigée.

« L'annexe d'entretien doit renseigner poste par poste tous les travaux que doit réaliser

l'usufruitier durant le démembrement, prévient Arielle Magnet. C'est imposant, car le nu-propiétaire ne doit avoir aucuns travaux à faire lorsqu'il récupère son bien. »

### DÉBOUCLAGES RÉUSSIS

Dernière particularité (là encore avantageuse), à l'issue de l'opération, l'investisseur récupère un logement vide de locataire et remis en état (peintures, réparations, remplacements d'équipement...). « Attention, il n'est pas neuf : votre bien aura tout de même vingt ans ! » prévient Catherine Costa. Il est toutefois suffisamment embelli pour pouvoir être vendu ou relouer.

Que se passe-t-il en effet au bout des quinze ans (ou plus) de démembrement ? « Au moins un an avant, la loi nous oblige à prévenir nus-propriétaires et bailleurs que le compte à rebours a commencé, détaille Thomas de Saint Leger, président de Perl, le groupe qui a initié les tout premiers programmes dédiés. Six mois avant la fin, le nu-propiétaire doit faire le choix entre reprendre son bien pour l'habiter ou le vendre, ou continuer à le louer, mais cette fois avec un bail loi 1989, selon les conditions de marché. » Quatre opérations ont ainsi été « débouclées » ces deux dernières années, sans heurts. « Cela représentait 70 logements, ajoute-t-il. Nous avons monté une équipe pour accompagner cette étape sensible, d'autant que, d'ici à 2023, le débouclage concernera 450 logements. »

Le choix du bailleur institutionnel (l'usufruitier) prévu au programme « est aussi un gage de



succès, car il doit avoir un parc immobilier suffisamment important pour pouvoir reloger facilement les locataires», précise Géraldine Chaigne. Avant de céder, il vaut mieux vérifier qui sera le futur bailleur.

### REVENUS AUX OUBLIETTES

Pas de gestion locative, pas d'impôts, un prix décoté et un modèle qui semble faire ses preuves... La nue-propriété n'a-t-elle donc que des avantages ? Son principal inconvénient, et non des moindres, est de ne procurer absolument aucun revenu à l'acheteur durant plus de quinze ans.

La décote n'est pas un cadeau du monteur du programme (Agarim, Inter Invest, Perl, etc.). « Elle correspond en fait à la somme des loyers que vous auriez touchée durant quinze ans (ou plus), prévient Géraldine Chaigne. La valeur de la décote est la valeur économique de l'usufruit. » Il n'y a pas d'impôts à payer, parce qu'il n'y a tout simplement pas de revenus ! Durant tout ce temps, les loyers sont encaissés par le bailleur institutionnel.

Il faut donc avoir une assise financière assez importante pour investir en nue-propriété, surtout si vous empruntez (ce que la plupart des réseaux bancaires acceptent). « C'est un placement de long terme qui s'adresse plutôt à ceux qui ont déjà financé leur résidence principale et constitué un patrimoine », conseille Johan Coulombe. Préparer sa retraite est un bon horizon pour ce type de placement, mais seulement si vous disposez d'une belle capacité d'épargne, le marché secon-

daire n'étant, par ailleurs, pas très développé.

## Notre sélection

Voici quatre programmes en cours de commercialisation, qui nous paraissent intéressants :

- Au Perreux-sur-Marne (Val-de-Marne, photo ci-contre) : rénovation d'un immeuble de 2010. Du studio au quatre-pièces avec parking, à partir de 147.000 € (avec décote). Durée du démembrement : quinze ans (Agarim) ;
- A Strasbourg : superbe Hôtel des Postes de 1870 en centre-ville, à partir de 152.000 € (décote de 35%). Durée : quinze ans (Perl) ;
- A Saint-Ouen : résidence neuve, à partir de 179.000 € (38 % de décote). Durée : dix-sept ans (Perl) ;
- A Bordeaux : résidence étudiante neuve dans le quartier des Chartrons, dès 71.000 € le studio (décote de 38%). Durée : seize ans (Inter Invest).

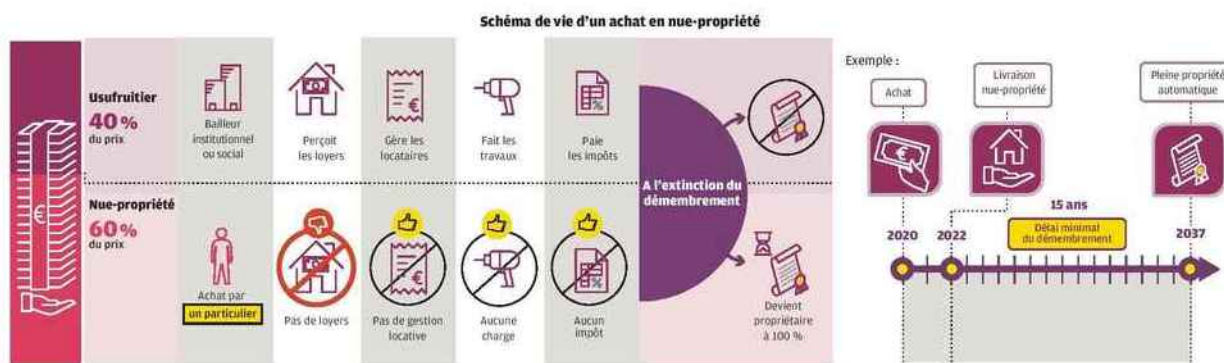
Attention, il s'agit de programmes accessibles via un professionnel du patrimoine.



© Solange Becker Photos (Agarim)

# 2.000

Nombre de logements neufs  
vendus en nue-propriété  
en moyenne par an.



### En vingt ans, les prix de l'immobilier ont explosé

Evolution annuelle des prix moyens au m<sup>2</sup> en France, en €

