



Les atouts de l'investissement en nue-propriété

Ce dispositif permet d'acheter un appartement 30 à 40 % moins cher en laissant l'usufruit à un bailleur social pendant quinze à vingt ans.

MAXIME GAYRAUD

QUE DIRIEZ-VOUS de devenir propriétaire d'un appartement, dans le neuf ou l'ancien réhabilité, à un prix défiant toute concurrence, dans des secteurs ultra-prisés ? Seul bémol : vous n'en tirerez aucun revenu pendant quinze à vingt ans mais, en contrepartie, vous ne supporterez aucune charge. C'est le principe de l'investissement en nue-propriété. Un dispositif encore peu développé mais pratiquement sans risques et, surtout, extrêmement rentable.

■ **Un bien à prix cassé**

À la base de cet investissement, il y a le démembrement de propriété. Un terme juridique que vous avez peut-être déjà entendu dans la bouche

d'un notaire. Il s'agit de la séparation de l'usufruit – le fait de pouvoir user d'un bien et d'en retirer les fruits (loyers) – et la nue-propriété. C'est la mécanique à l'œuvre notamment lors d'une vente en viager. Mais avec l'achat en nue-propriété, conçu pour drainer l'épargne privée vers le logement social, l'investisseur ne paie pas de rente et le démembrement est temporaire.



Pas de charges de copropriété, pas de taxe foncière, pas de frais d'entretien du bien...

SABELLE PEENE DUPONT,
D'INTER INVEST IMMOBILIER



Famille du média : **PQN**
(Quotidiens nationaux)

Périodicité : **Quotidienne**

Audience : **1388000**

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales

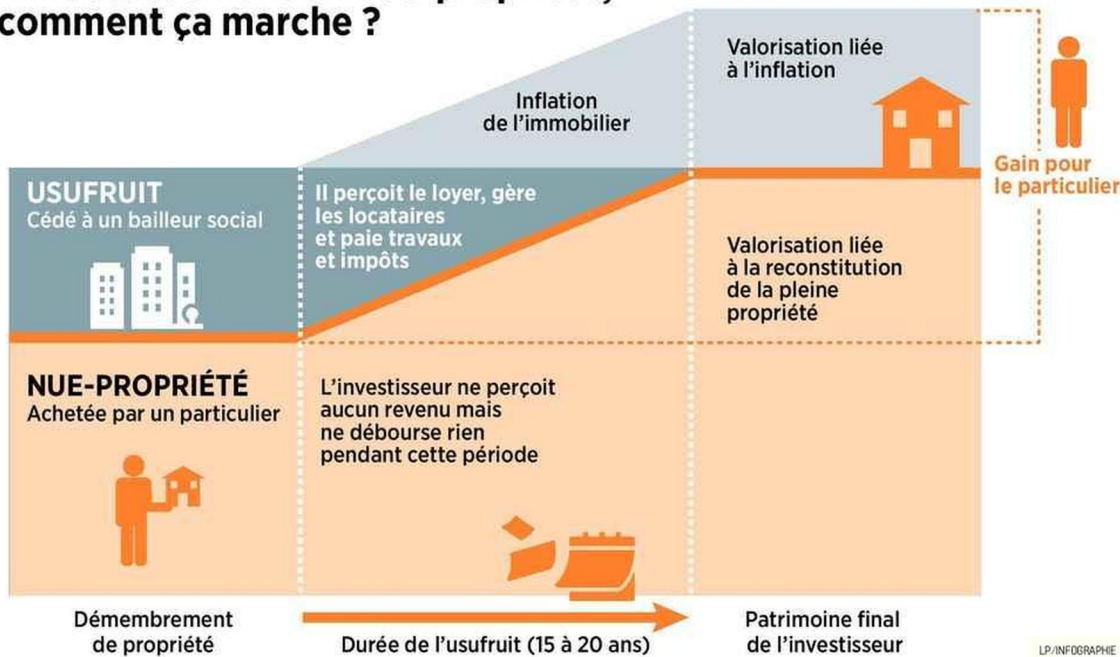


Edition : **18 janvier 2022 P.13**

Journalistes : **MAXIME GAYRAUD**

Nombre de mots : **930**

L'investissement en nue-propriété, comment ça marche ?



LP/INFGROPHIE

Pendant une période donnée, généralement de quinze à vingt ans, l'usufruit est cédé à un bailleur social qui se chargera de louer le bien. En échange, le particulier acquiert ce bien à un tarif 30 à 40 % inférieur au prix du marché. « La décote dont bénéficie l'investisseur correspond à la capitalisation des loyers qu'il aurait perçue en louant le bien sur un marché libre pendant cette période », précise Isabelle Peene Dupont, directrice générale d'Inter Invest Immobilier.

Durant ce délai, le nue-proprétaire n'en tire aucun revenu foncier et ne voit donc pas son imposition augmenter.

« Il ne paie pas de charges de copropriété, pas de taxe foncière, pas de frais d'entretien du bien... Il n'a pas non plus à se soucier d'éventuels impayés de loyers, d'une vacance locative, ajoute-t-elle. Et cet investissement ne rentre pas dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière. »

■ Rentabilité assurée

La reconstitution de la pleine propriété est une étape charnière. « Trois ans avant la fin de la convention de démembrement, nous commençons à accompagner le bailleur, le locataire et le nue-proprétaire

pour leur expliquer leurs obligations et les possibilités qui s'offrent à eux », explique d'ailleurs Nicolas de Bucy, directeur général adjoint de Perl, la filiale de Nexity qui a mis au point le dispositif il y a un peu plus de vingt ans. Le bailleur doit remettre en état l'appartement et proposer un relogement au locataire en place si celui-ci est encore sous plafond social.

Si ce n'est pas le cas, il peut rester occupant du bien, mais il devra signer un nouveau bail avec un loyer qui augmentera progressivement sur six ans, pour retrouver les prix du marché. « Nous avons débou-

clé 300 logements, précise Nicolas de Bucy. 50 % ont choisi de revendre leur logement, 40 % poursuivent une location et le reste a repris ce bien à titre personnel. »

Une mécanique bien huilée, qui fait de la nue-propriété un investissement sans risques. « Cela se fait dans des zones ultra-tendues où les bailleurs sociaux ne veulent pas immobiliser de fonds propres », analyse Isabelle Peene Dupont, d'Inter Invest, qui commercialise notamment des opérations à La Ciotat (Bouches-du-Rhône) ou Courbevoie (Hauts-de-Seine) actuellement : « La valorisation du bien ne peut que

progresser. » Il s'agit des centres-villes, des grandes métropoles, de l'arc méditerranéen, voire du littoral breton ou normand. « Il y a la revalorisation mécanique, liée à la reconstitution progressive de la pleine propriété, et la revalorisation immobilière, liée à l'évolution du marché, enchaîne-t-elle. Il faudrait que les prix de l'immobilier dégringolent de 30 à 40 % pour que l'investisseur commence à perdre de l'argent. »

■ Pour son patrimoine, sa retraite, sa succession

Le nue-proprétaire ne tirant aucun revenu de son bien pendant la période de démembrement, cet investissement nécessite d'avoir les reins solides. « Ça peut être des moins de 40 ans dont l'objectif est de se constituer un patrimoine, des moins de 55 ans qui préparent leur retraite ou des personnes plus âgées pour préparer la transmission, car la fiscalité ne s'applique dans ce cas-là que sur la nue-propriété », énumère Nicolas de Bucy, de Perl, qui commercialise en ce moment des programmes dans la capitale ou encore à Rueil-Malmaison (Hauts-de-Seine). Et si vous avez besoin de l'argent que vous venez d'investir ? N'ayez crainte, il n'y a pas de durée minimale de détention et il existe ainsi un marché secondaire de la nue-propriété : « Certains investisseurs sont friands d'acquérir des biens dont la convention de démembrement a déjà commencé », note Nicolas de Bucy. Pour récupérer la pleine propriété plus rapidement afin de louer le bien ou l'habiter.

