



ENCOUVERTURE

PLACEMENTS IMMOBILIER

3. INVESTISSEZ EN NUE-PROPRIÉTÉ

Acheter à prix réduit un appartement pour en récupérer la pleine propriété au bout de quinze à dix-sept ans.



Un bon placement, où l'investisseur et le bailleur social sont tous les deux gagnants.

De quoi s'agit-il ? De dissocier l'achat de la nue-propiété et de l'usufruit. Cette formule met en présence deux investisseurs, l'un, privé, l'autre, social, le premier achetant la nue-propiété, le second, l'usufruit. Les droits étant acquis de façon temporaire, généralement pour quinze à dix-sept ans. Tout le monde est gagnant : l'investisseur, puisqu'il ne paie pas le prix réel de l'appartement, mais seulement 50 à 60 % du prix selon la durée de

l'usufruit, et le bailleur social, qui ne mobilise pas ses fonds propres pour construire. De plus, l'Etat et les collectivités s'en tirent à bon compte. « *Cela ne coûte rien au contribuable, les immeubles étant financés sans subvention de l'Etat ni des collectivités* », précise Frédéric Goulet, cofondateur de la société Perl (Pierre épargne retraite logement), le leader de ce type d'investissement. Pour autant, ce marché reste encore assez confidentiel. Depuis sa création en 2000, la société Perl est quasi-

ment le seul opérateur à concevoir ce type d'offre, avec une production qui s'étioffe d'année en année (600 à 700 logements aujourd'hui) et une présence sur les meilleurs emplacements d'Ile-de-France (Saint-Germain-en-Laye, Châtillon, Levallois-Perret) ou de province (région Paca, bassin d'Arcaçhon, région toulousaine, Genevois, etc.). Avec Perl, l'investisseur achète la nue-propiété d'un logement neuf « vendu en l'état futur d'achèvement » (Vefa). A Saint-Germain-en-Laye, par exemple, le prix au mètre carré se situe autour de 3 000 euros. L'investisseur devient propriétaire des murs, mais ne dispose pas de l'usage du bien, qui est cédé à un bailleur social (sociétés HLM, 1 % logement, etc.), lequel détient alors le droit de le louer à des locataires (sur critères sociaux) et de percevoir l'intégralité des loyers. Le bailleur s'engage à payer la taxe foncière et toutes les dépenses d'entretien courantes et de remise en état du logement à l'échéance du contrat.

La force du dispositif tient à la durée limitée de l'usufruit : de quinze à dix-sept ans le plus souvent. A l'échéance, la pleine propriété se reconstitue automatiquement, sans formalité ni complément de prix. Si le bien vaut 400 000 euros, et qu'il n'a payé au départ que 60 % du prix, soit 240 000 euros, au bout de quinze ans, son patrimoine vaudra au bas mot 400 000 euros, sans compter la plus-value, généralement au rendez-vous sur le long terme, de toute façon, et non taxable après quinze ans. Autre avantage : si le nu-propiétaire ne perçoit aucun loyer et n'a donc rien à déclarer à ce titre, il peut, s'il reçoit d'autres revenus fonciers par ailleurs, déduire les gros travaux dont il a éventuellement la charge. De même que les intérêts d'emprunt, en cas de crédit contracté. Côté ISF, pas d'inquiétude non plus, le fisc considérant l'usufruitier comme seul redevable de la taxe. A la sortie, l'investisseur peut soit revendre et empocher sa plus-value, soit continuer de louer pour en tirer, cette fois, des revenus complémentaires.

Pour Christine Vassal-Largy, responsable du pôle immobilier de Thésaurus : « *C'est un produit dont l'intérêt n'est pas toujours bien compris. Les investisseurs éprouvent une certaine frustration à ne pas percevoir de loyer. Pourtant, la rentabilité est bel et bien au rendez-vous. Si l'investisseur met 60 % du prix, il obtient 130 % au bout de quinze ans. C'est donc un très bon placement.* » ■ COLETTE SABARLY

« Acquérir un bien à moitié prix, sans souci de gestion » FRÉDÉRIC GOULET*



« Si j'en juge par les déconvenues régulièrement rencontrées par les investisseurs en matière de placement immobilier, il faut reconnaître que la période est plutôt favorable à l'immobilier, et en particulier au démembrement de propriété, explique Frédéric Goulet. Contrairement aux placements financiers, l'immobilier sécurise parce

qu'il a une valeur d'usage. Au bout du compte, on sait qu'on a acquis quelque chose, que ce soit une maison ou un appartement, c'est toute la différence. Et pour l'investisseur, le démembrement de propriété a des vertus que n'ont pas les autres placements immobiliers. Il élimine les facteurs parasites : pas de soucis de gestion, pas de dépenses, pas de risques d'impayés ou de vacance... Et cela, à un prix réduit de 40 à 50 % de la valeur du bien en pleine propriété permettant à l'investisseur de se positionner sur

des emplacements à forte valeur patrimoniale, ce qui n'est pas forcément possible avec un placement traditionnel. Quoi qu'il en soit, l'investisseur ne doit jamais déroger aux règles qui prévalent en matière d'immobilier : la situation du bien, son environnement, sa qualité architecturale et la cohérence de son prix. L'aspect fiscal ne doit pas primer sur le reste. S'il respecte ces conseils, l'investisseur peut espérer un taux de rendement net de l'ordre de 6 %, sans levier fiscal. »

* Cofondateur de Perl.



REMETTRE À PLUS TARD L'ACHAT DONT ON RÊVE

Ne soyez pas le héron de la fable en laissant passer les opportunités d'achat sous prétexte que vous attendez que les prix baissent. Rappelez-vous que près de 90 % des acquisitions sont liées à une opération de vente. C'est dire que la plus-value éventuelle réalisée sur la cession permettra de réaliser la nouvelle emplette

sans surcoût global. Il doit toujours y avoir une part de coup de cœur dans l'achat de l'appartement ou de la maison qu'on habitera. Et on peut toujours tenter une négociation dans un marché où l'acheteur est devenu le maître du jeu. Ce n'est pas une raison pour retarder indéfiniment sa décision et avoir ensuite des regrets.