



Surface approx. (cm²) : 675
N° de page : 72

Nue-proprété, « un coffre-fort » pour les investisseurs

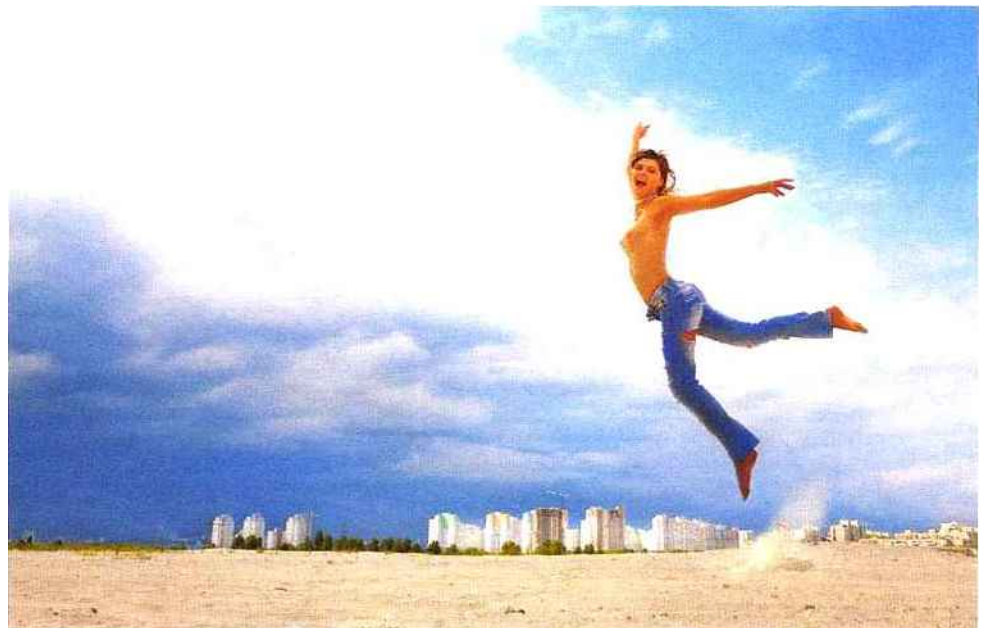
Où investir sans risque avec la garantie d'un bon rendement, en dehors des contrats d'assurance-vie en euros ? Dans l'immobilier les niches fiscales se font de plus en plus rares. Sans relever d'un régime fiscal à part, la technique du démembrement temporaire de propriété apparaît comme l'une des valeurs les plus sûres du secteur.

Si, traditionnellement, le démembrement fut principalement utilisé en vue de la transmission du patrimoine, la technique est aujourd'hui pratiquée à des fins de rentabilité financière. L'achat en nue-proprété est devenu l'un des placements privilégiés de ceux qui cherchent une valeur refuge dans l'immobilier.

Même en temps de crise, les épargnants n'arbitrent pas la nue-proprété. Ils arbitreront davantage un autre actif patrimonial

UNE TECHNIQUE BIEN RODÉE

Le démembrement consiste à dissocier la nue-proprété d'un bien immobilier de son usufruit lors de l'acquisition de ce bien. L'investisseur devient alors propriétaire d'un droit réel, ainsi que du droit d'en devenir le plein propriétaire au terme de la durée du démembrement. L'usufruitier, généralement bailleur institutionnel, acquiert pour sa part le droit d'exploitation de l'immeuble. Dans ce schéma, l'investisseur renonce temporairement à la perception des loyers, généralement condition de la rentabilité d'un investissement immobilier. En contrepartie de ce renoncement, il bénéficie d'une remise du prix d'acquisition. « *L'investisseur acquiert le bien avec un ticket d'investissement très modéré, souvent équivalent à 60% de son prix réel* », explique Emmanuel Charlet, Directeur Associé de Fidexi. *Cela lui permet d'emprunter moins que la somme nécessaire à une acquisition immobilière classique. Finalement, un tel placement est moins « engageant » pour*



"Mais non Laurence, tu n'as rien compris sur la nue propriété !"

**Exemple de programme
à Saint Malo***

Acquisition en nue-propriété d'un lot dans un immeuble collectif d'habitation neuf situé à Saint Malo :

- Usufruit de 15 ans
- Acquisition en nue-propriété : 159000 €
- Période de financement : 15 ans
- Effort d'épargne mensuel : 233 €
- Valeur du bien : 341325 €
- TRI : 14,29%

source : fidexi

* Ces informations n'ont aucune valeur contractuelle

cette solution de placement à des personnes disposant déjà de revenus fonciers positifs, et qui sont soumis à l'ISF. Ces personnes perçoivent des loyers sur un immeuble et n'ont plus de crédit en cours. Elles sont dès lors fortement taxées sur leurs revenus fonciers. »

Lorsque le bien est financé grâce à un crédit immobilier, le montant des intérêts d'emprunt du prêt est déductible des revenus fonciers existants ou futurs. Attention, toutefois, cette règle ne s'applique que dans le cas où l'usufruitier est un bailleur social. A l'issue de la période prévue par le droit commun, le bien acquis en nue-propriété est exonéré de plus-value. Enfin, les logements proposés se situent souvent dans des programmes neufs et bénéficient par conséquent de frais de notaires réduits, aux alentours des 2%. « L'absence de fiscalisation du montage permet à l'acquéreur de ne pas en attendre une rentabilité à court terme. De par la sécurité qu'il confère, j'ai l'habitude de comparer ce placement à un coffre-fort », poursuit Emmanuel Charlet. On n'y touche pas et il produit une rentabilité par capitalisation interne. »

UN PLACEMENT ZÉRO GESTION

Argument majeur des conseillers en gestion de patrimoine, l'acquisition en nue-propriété dispense l'investisseur du couple « gestion et risque. » Le nu-propriétaire est ainsi épargné de tous les tracasseries liés à l'exploitation de l'immeuble : charges, frais d'entretien et de réparations, recouvrement des loyers, pertes durant les périodes de vacance... Autre avantage majeur, la taxe foncière est à la charge de l'usufruitier.

POUR L'USUFRUITIER : DES LOGEMENTS « EN

PLUS »

Au vu des avantages que représente la nue-propriété pour l'acquéreur, on peut légitimement se poser la question de l'intérêt d'un tel montage du point de vue de l'usufruitier. Certes il dispose des revenus locatifs, mais les charges liées à l'exploitation sont importantes : charges courantes, travaux et réparations, fiscalisation... Tout cela sans jamais avoir la perspective de devenir propriétaire du bien. Dans la pratique, ce déséquilibre apparent s'explique par une raison simple : « Lorsqu'un gestionnaire professionnel acquiert l'usufruit d'un bien, c'est parce qu'il ne peut acquérir le bien en pleine propriété de par les tensions sur les prix », constate Emmanuel Charlet. Dès lors, pour sécuriser le montage en pérennisant son exploitation, il convient que le prix de vente de l'usufruit tienne compte de la situation de l'exploitant. « Lorsque nous travaillons sur un programme, nous partons toujours de la situation de l'exploitant », explique Emmanuel Charlet. Un bailleur conventionné, situé en zone tendue, doit faire face à une très forte distorsion entre sa capacité d'investissement et la valeur du bien. La valeur de l'usufruit est donc calculée en fonction des revenus attendus de son exploitation. »

LOGIQUE DE L'INVESTISSEUR INTÉRESSÉ

L'investissement en nue-propriété répond aux attentes des investisseurs assujettis à l'IR et/ou à l'ISF, souhaitant développer leur patrimoine et investir dans l'immobilier sans avoir à supporter les inconvénients de la gestion locative. Il convient donc à ceux qui souhaitent se constituer un patrimoine immobilier sans accroître leur pression fiscale,

voire en la diminuant. Généralement, c'est le cas des contribuables se situant dans les hautes tranches marginales d'imposition, disposant déjà de revenus fonciers imposables et qui recherchent, à terme, des revenus complémentaires.

SORTIE DE LA NUE-PROPRIÉTÉ ET PLUS-VALUE POUR L'INVESTISSEUR

Seule inconnue, en matière de placement en nue-propriété, la possibilité de revente du bien une fois la pleine propriété reconstituée. Les programmes sont généralement situés sur des zones prisées. Certains acteurs tels Nue-Pro Select se concentrent sur l'Île-de-France. D'autres se spécialisent sur les zones côtières. Lancés au début des années 2000, la majorité des programmes ne sont pas encore arrivés à terme. Néanmoins, le propriétaire a la garantie de disposer d'un patrimoine, acquis pour la moitié de sa valeur réelle, valorisé à son plein tarif, majoré d'une éventuelle valorisation acquise au fil du temps. « Même si le marché est stagnant, constate Emmanuel Charlet, le capital augmente mécaniquement. Dans la pratique, on considère que le bien se recapitalise par lui-même chaque année. Il est également possible de calculer des valeurs intermédiaires au cas où l'investisseur souhaite en sortir avant le terme. Tel n'est pas le but, mais cela constitue une sécurité supplémentaire pour lui. » Le succès du montage n'est en réalité pas démenti. « Même en temps de crise, les épargnants n'arbitrent pas la nue-propriété. Ils arbitreront davantage un autre actif patrimonial... » ●

Marie Bernard

tu. » Selon Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier chez **Thésaurus**, cette décote est un argument important pour l'investisseur : « Elle peut lui permettre d'acquérir un bien sur une zone qui, dans le cadre d'une acquisition classique, serait en dehors de son budget. » La

sécurité d'un tel placement naît du fait que la rentabilité est mécanique. Devenu plein propriétaire, l'investisseur sera capable de revendre le bien sur le marché libre, d'en disposer pour son usage personnel ou de l'exploiter. Sans compter que, alors qu'il ne supporte le prix que partiellement, le bien se valorise, lui, à 100% de sa valeur.

UN RÉGIME FISCAL UNIQUE

L'acquéreur en nue-propriété bénéficie d'une fiscalité avantageuse sur le bien pendant toute la durée du démembrement. Le bien n'est pas intégré au patrimoine de l'investisseur pour le calcul de l'ISF et ne génère pas d'impôt sur le revenu (IR).

« L'achat en nue-propriété est un placement atypique que nous ne proposons pas à un primo-investisseur », explique Christine Vassal-Largy. Le nu-propriétaire ne perçoit pas de loyer. Nous proposons donc