

Challenge^s Finances privées

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

Immobilier

Démembrer la propriété pour investir plus léger

La gestion locative et ses aléas découragent beaucoup d'investisseurs. Le démembrement de propriété permet de s'en affranchir temporairement.

Investir dans l'immobilier, pour la plupart des Français, consiste à devenir propriétaire d'un appartement et le mettre en location. Certains optent pour le dispositif Pinel, dans le neuf, pour profiter de l'avantage fiscal et réduire leurs impôts, avant éventuellement d'en disposer à terme. D'autres préfèrent acheter des SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) pour miser sur les bureaux sans s'occuper de la gestion. Mais il existe une niche peu connue qui permet à la fois d'investir dans un logement et d'éviter de s'en occuper, du moins pendant une période donnée : le démembrement de propriété. « Cela consiste à acheter la nue-propriété d'un bien dont on confie l'usufruit à un tiers qui en gère la location et en perçoit les fruits, c'est-à-dire les loyers », explique Christian Bertetto, fondateur du groupe Bécarré.

Moins de contraintes

Ce mécanisme temporaire, dont la durée est généralement comprise entre quinze et vingt ans, permet d'investir avec un minimum de contraintes. Pendant la période du démembrement, le nu-propriétaire

ne s'occupe, ni de la mise en location, ni de la vie du bail, ni des travaux d'entretien du logement, qui sont pris en charge par l'usufruitier. Il ne paye, ni taxe foncière, ni, le cas échéant, IFI (impôt sur la fortune immobilière). Et il n'est pas imposé sur les revenus fonciers issus de la location puisqu'il ne les perçoit pas ! En contrepartie de la mise à disposition du bien, l'investisseur, lors de

« Il y a de plus en plus de primo-investisseurs. »

Géraldine Chaigne, d'Agarim.

son achat, ne va s'acquitter que du montant de la nue-propriété, soit une décote d'environ 40%, comme s'il avait touché ses loyers par anticipation. « En règle générale, l'usufruit dure quinze ans et le nu-propriétaire ne paie que 60% du prix total du bien », indique Thomas de Saint Léger, directeur général du groupe PERL. L'usufruitier est un investisseur institutionnel, souvent un bailleur social national ou local, qui peut ainsi se constituer un revenu à moindres frais : « Cela mobilise nettement moins de fonds propres que de faire construire des logements neufs », poursuit Thomas de Saint Léger.

Biens conventionnés

Les biens sont conventionnés et loués, soit comme des logements sociaux, soit comme des logements intermédiaires. A la fin d'un démembrement, le particulier retrouve la pleine propriété du bien (les travaux

Thomas de Saint Léger, directeur général de PERL.

« Une fiscalité sur les plus-values avantageuse »

« En matière de démembrement de propriété, la fiscalité sur les plus-values est avantageuse car la taxe ne porte pas sur l'usufruit. Elle s'applique entre le prix de cession du bien et la valeur de la pleine propriété reconstituée. Ainsi par exemple, pour un bien

démembré vendu 100, l'acquéreur va déboursier 60 pour la nue-propriété, l'usufruit ayant une valeur de 40. Si au terme du démembrement le bien est revendu 130, la taxe sur la plus-value est calculée sur 30 (130 - 100) et non sur 70 (130 - 60), ce qui est donc plus avantageux pour

l'investisseur par rapport à une acquisition initiale en pleine propriété. En pratique, le calcul va aussi prendre en compte les frais liés à l'acquisition et certains travaux éventuels, ce qui augmente le prix en pleine propriété et vient partiellement gommer la plus-value. » ■



Une sélection de biens à vendre

VILLE	TYPE DE BIEN	DURÉE DU DÉMEMBREMENT	PART DE LA VALEUR DU BIEN PAYÉE PAR LE NU-PROPRIÉTAIRE	PRIX (EN EUROS/M ²)		COMMENTAIRES
				EN NUE-PROPRIÉTÉ	EN PLEINE PROPRIÉTÉ	
Paris (XIII ^e)	Du studio au 4-pièces de 27 à 99 m ² (Agarim)	15 ans	70%	6 702	9 575	A deux pas de la place d'Italie, cet immeuble de 34 logements a été construit en 1972.
Paris (XV ^e)	Du studio au 4-pièces de 24 à 87 m ² (PERL)	20 ans	60%	8 325	13 875	Ce programme de 31 logements conventionnés PLS et PLUS sera géré par Résidence Le logement des fonctionnaires RLF (Réseau Batigère).
Boulogne-Billancourt	Studio et 2-pièces de 40 à 47 m ² (Bécarre)	17 ans	64%	5 448	8 512	Les appartements sont situés dans un projet de plus de 200 logements prévus en deux phases qui seront loués par Vilogia.
Nantes	2-pièces (17) de 44 à 48 m ² et 3-pièces (5) de 59 à 66 m ² (PERL)	15 ans	63%	2 930	4 649	Sur l'île de Nantes, 22 logements sont proposés en démembrement sur les 195 du projet qui sont répartis dans deux immeubles de 18 étages.
Toulouse	3-pièces (Fidexi)	16 ans	60%	2 662	4 294	L'usufruitier de ce programme, situé dans le quartier de l'Ormeau, est Promologis, une filiale du groupe Action Logement.

SOURCE : SOCIÉTÉS

de rafraîchissement étant à la charge de l'usufruitier) et peut en disposer comme il l'entend : le remettre en location pour compléter ses revenus à la retraite (avec un bail de longue ou courte durée, meublé ou non, etc.), l'utiliser pour son usage personnel (résidence principale ou secondaire) ou le vendre. A noter : à l'achat, l'acquéreur bénéficie de frais de notaire réduits puisque ceux-ci sont calculés sur la valeur de la nue-propriété et non la valeur totale du bien. « *Le montant moyen des opérations s'élève à environ 200 000 euros en nue-propriété, soit grosso modo un budget de 300 000 euros en pleine propriété* », souligne Alban Gautier, directeur des activités de démembrement de Fidexi.

Profils variés

La palette est large et les biens proposés sont situés en Ile-de-France, en Provence-Côte d'Azur ou dans les grandes villes de province. Il faut compter autour de 60 000 euros pour un studio dans une grande ville de province. Les opérations peuvent être financées à crédit, soit par un emprunt amortissable classique, soit par un prêt en fine, en nantissant une assurance-vie. Les investisseurs peuvent donc bénéficier des taux d'intérêt record actuellement

constatés : 1,29% en moyenne, hors assurance et toutes durées d'emprunt confondues, selon l'Observatoire Crédit logement/CSA. Dernier bonus dans ce cas : si l'investisseur perçoit déjà des revenus fonciers, les intérêts d'emprunt sont déductibles pendant dix ans. S'il n'en a pas, il pourra les cumuler pour générer un déficit foncier qu'il actionnera à la reconstitution de la pleine propriété, pour peu que le bien soit remis en location.

Même ceux qui disposent d'un petit patrimoine peuvent investir : « *Nous rencontrons de plus en plus de pri-*

mo-investisseurs, soit parce qu'ils ne peuvent s'offrir leur résidence principale, soit parce qu'ils sont en mobilité mais disposent d'une capacité d'endettement, note Géraldine Chaigne, directrice générale de la société Agarim. *D'autres réalisent deux investissements afin, à terme, de léguer un bien à chacun de leurs enfants.* »

Mais quelles que soient leurs motivations, ils doivent conserver les bons réflexes et passer le logement au scanner. Si la majorité des biens proposés sont des logements neufs, il existe aussi une offre de biens anciens. Comme toujours, l'emplacement est déterminant car il faut anticiper la seconde vie du bien. En termes de prix, il convient de comparer celui proposé avec ceux du quartier et des autres programmes neufs sur le marché : toute surcote injustifiée est réshibitoire. A noter que les premières reconstitutions de pleine propriété viennent tout juste d'avoir lieu, les premières opérations de ce type ayant été lancées en 2002-2003. « *Les bailleurs ont eu le temps d'anticiper la fin des baux avec les locataires, et certains sont toujours en place car ils ont signé un nouveau bail avec un loyer progressivement réajusté par rapport aux loyers du marché* », constate Thomas de Saint Léger. **Eric Tréguier**

A FAIRE

Peaufiner son crédit

Contrairement à un investissement locatif classique, l'investisseur ne perçoit pas de loyer qui viendrait en déduction des mensualités de crédit. Celles-ci s'ajoutent donc aux dépenses liées à la résidence principale de l'investisseur, loyer ou remboursement d'emprunt.

A NE PAS FAIRE

Négliger l'emplacement

Dans les zones tendues, un logement à loyer social ou intermédiaire trouvera rapidement preneur. Mais à l'issue du démembrement, l'investisseur qui veut relouer devra être vigilant sur le niveau des loyers pratiqués pour éviter toute désillusion.