

L'investissement direct en nue-propriété : une opportunité très attractive

Acheter un logement neuf pour 60 à 70 % de son prix, sans loyer à percevoir, sans gestion, sans impôt — et redevenir plein propriétaire quinze ans plus tard. Voici comment fonctionne le démembrement temporaire, et comment nous l'utilisons pour nos clients.

La classe d'actif immobilière est devenue plus difficile : hausse des taux, baisse des prix, fiscalité élevée, et un alourdissement continu des contraintes et des ennuis de location. Dans ce contexte, l'investissement immobilier direct en nue-propriété constitue une solution particulièrement avantageuse pour l'investisseur : elle le débarrasse de l'essentiel de ces problèmes.

Le principe est simple : acquérir un appartement ou une maison neuve en concédant à un tiers professionnel — l'usufruitier — la disposition et l'exploitation du bien pendant une durée limitée, généralement quinze à dix-sept ans. En contrepartie, le nu-propiétaire ne paie qu'une partie du prix, de l'ordre de 65 %, l'usufruitier réglant la différence.



RÉSIDENCE NEUVE — L'ÉTANG-LA-VILLE (78)

LE DÉMEMBREMENT EN BREF

60–70 %

du prix en pleine propriété, payé par l'investisseur privé.

15–18 ans

durée de l'usufruit temporaire confié au bailleur institutionnel.

0 €

de charges, de travaux, de taxe foncière et d'impôt pendant toute la période.

La genèse du dispositif

À l'issue de la période d'usufruit, le nu-propiétaire devient plein propriétaire, sans versement complémentaire. L'économie réalisée à l'achat correspond, en pratique, à l'équivalent actualisé des loyers de la période — perçus par avance, sous forme de réduction de prix, plutôt qu'encaissés mois après mois et fiscalisés.

Les villes ont l'obligation de disposer de logements à loyer modéré — particulièrement là où le marché est tendu et où les personnes qui y travaillent peinent à se loger. Les promoteurs sont donc fortement incités à réserver une partie de leurs programmes, identique en qualité au reste de la construction, à la vente en nue-propiété auprès d'investisseurs privés, l'usufruit temporaire étant cédé à un bailleur institutionnel.

Le dispositif facilite l'obtention des autorisations d'urbanisme et des permis de construire, les collectivités encourageant les programmes intégrant une offre de logements accessibles. Pendant toute la durée du démembrement, le bailleur assure la gestion du logement, la perception des loyers, l'entretien courant et supporte l'ensemble des contraintes liées à la location.

L'investisseur privé est ainsi libéré de la gestion locative. À l'échéance, il devient pleinement propriétaire, sans contrainte, d'un bien ayant bénéficié d'une remise en état à la charge du bailleur. Il peut alors le louer, l'occuper ou le revendre selon ses objectifs patrimoniaux.

Les trois temps de l'opération

01 Le démembrement à l'acquisition

La nue-propiété est acquise par l'investisseur privé à 60–70 % de la valeur en pleine propriété. L'usufruit temporaire, de quinze à dix-huit ans, est acquis par un bailleur social qui louera le bien dans le secteur dit « intermédiaire » : un loyer minoré, pour des locataires à revenus modérés.

02 La période de démembrement

Le bailleur prend en charge toutes les dépenses : charges de copropriété, travaux, taxe foncière. Le nu-propiétaire est exonéré de toute fiscalité — impôt sur le revenu, IFI, taxes locales — et peut imputer ses éventuelles charges d'intérêts sur d'autres revenus fonciers. La reconstitution progressive de la pleine propriété lui assure une performance mécanique, sans aléa locatif, à laquelle s'ajoute la progression du marché immobilier local.

03 L'extinction de l'usufruit

Le bailleur propose un nouveau logement social au locataire et remet le bien en état neuf. Le logement n'est plus soumis aux contraintes d'une location sociale : le propriétaire en jouit librement — vente, occupation ou location au marché libre. En cas de cession, seule la plus-value calculée sur la valeur en pleine propriété est taxable, après les abattements usuels, dont le forfait travaux de 15 %.

LES ATOUTS

- Un bien neuf de qualité, aux dernières normes énergétiques.
- Aucun souci de gestion — ni vacance, ni travaux — pendant tout le démembrement.
- Exonération d'IFI sur la valeur du bien.
- Exonération d'impôt sur les revenus immobiliers et de taxe foncière.
- Droits d'enregistrement (« frais de notaire ») réduits.
- Un placement socialement responsable : loyers modérés, performance énergétique.

LES POINTS DE VIGILANCE

- L'acquisition se fait au prix de l'immobilier neuf.
- Les aléas propres à la construction et aux délais de livraison.
- Aucun revenu pendant quinze à dix-huit ans : l'horizon est long par nature.

D'où l'essentiel : la qualité de la sélection des biens achetés.

Nos critères de sélection

L'emplacement.

Localisation du programme, proximité des transports, des écoles et des commerces.

Le prix de référence.

Comparaison avec la pleine propriété, les autres programmes neufs et l'ancien du secteur.

Le lot lui-même.

Jardin, dernier étage avec terrasse, exposition, calme, vue.

QUELQUES OPÉRATIONS RÉALISÉES POUR NOS CLIENTS

**Beausoleil**

Étage élevé, terrasse et vue mer, à 150 m de Monaco.

**Vence**

Appartement en dernier étage avec terrasse, arrière-pays niçois.

Le mode opératoire

- 01 Se familiariser avec le schéma et définir l'enveloppe à y consacrer au sein du patrimoine global.
- 02 Approfondir les nouveaux programmes en amont de leur commercialisation : emplacement, intervenants, prix, durée de l'usufruit temporaire.
- 03 En cas d'intérêt, se positionner le jour J sur un lot et signer une fiche de réservation, non engageante.
- 04 Signer le contrat de réservation et verser un dépôt de garantie de 2 %.
- 05 Quelques mois plus tard, signer l'acte authentique, puis régler les appels de fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

LE MONTAGE COMPLÉMENTAIRE USUEL

Constituer un patrimoine immobilier pour ses enfants ou petits-enfants

Des parents (ou grands-parents) acquièrent un lot en nue-propriété, pour 70 % de la valeur en pleine propriété.

Une fois le bien achevé, ils le donnent à leur enfant (ou petit-enfant), le cas échéant mineur, en bénéficiant d'un abattement de 46 % : la valeur taxable ressort à 54 % de la pleine propriété.

À l'extinction de l'usufruit, le donataire devient plein propriétaire et peut jouir librement du bien — vente, occupation ou location.

Chaque situation étant unique, nous sommes à votre disposition pour étudier l'opportunité d'une acquisition en nue-propriété au regard de votre patrimoine, de votre fiscalité et de vos objectifs familiaux.

Les ordres de grandeur cités (quotes-parts, durées, abattements) varient selon les programmes et la date de l'opération.

ACTIS PATRIMOINE