

> Entretien avec **Jean-Pierre Kaplan**, notaire

« Diversifier son patrimoine avec l'achat de la nue-propriété d'un bien »



Créé au début des années 2000 pour favoriser le logement social, l'achat d'un bien en nue-propriété avec usufruit locatif social offre de nombreux avantages aux particuliers en quête d'un investissement immobilier sans contrainte. PROPOS RECUEILLIS PAR BARBARA BÉNICHOU

En quoi consiste l'achat en nue-propriété dans le cadre d'un usufruit locatif social ?

Malgré des termes complexes, le principe est très simple. Un particulier acquiert la nue-propriété d'un bien dont l'usufruit temporaire, acquis par le bailleur social, est d'une durée comprise entre dix et vingt ans. Durant cette période, le bailleur social met le logement en location. À l'issue de cette période, le nu-propriétaire devient pleinement propriétaire du bien. L'ensemble de l'opération est mené par un intermédiaire, le plus souvent un promoteur spécialisé, qui gère le contrat entre l'investisseur privé et le bailleur social. Le plus sûr est de privilégier les intermédiaires installés de longue date sur le marché et ayant « pignon sur rue ».

Ces biens sont-ils principalement situés dans les zones à forte densité de logements sociaux ?

Absolument pas. Vous pouvez trouver des appartements ou maisons à vendre, selon ce mécanisme, dans toute la France. Les programmes sont plus généralement proposés dans les zones économiquement dynamiques. Les beaux quartiers et les villes très prisées en font partie. Généralement, dans ces constructions neuves, une partie seulement des logements est réservée à l'usufruit locatif social. Avec ce dispositif, le logement social est en partie financé par des investisseurs privés et les communes peuvent ainsi respecter leurs quotas de logements sociaux.

À quels types d'acheteurs cette transaction est-elle recommandée ?

L'acquisition de nue-propriété avec usufruit locatif social s'adresse à des acquéreurs disposant déjà d'un

patrimoine important et n'ayant pas besoin de revenus réguliers. En effet, durant toute la durée de la convention d'usufruit, l'acquéreur ne perçoit aucun loyer. Il doit donc être en mesure de financer un bien sans contrepartie immédiate. Les personnes les plus susceptibles d'investir dans ce type de bien sont les quadragénaires aux revenus confortables qui souhaitent se constituer un capital pour leur retraite ou les personnes les plus âgées qui veulent diversifier leur patrimoine immobilier. De plus, une fois pleinement propriétaires du bien, ils pourront bénéficier de revenus locatifs.

Comment financer une telle acquisition ?

Le plus intéressant est de financer l'achat de la nue-propriété avec un crédit *in fine*. Prenons un exemple. Vous achetez la nue-propriété d'un bien dans le cadre d'un contrat d'usufruit locatif social de quinze ans. La valeur de l'usufruit est estimée à 46 % de la valeur en pleine propriété du bien, celle de la nue-propriété à 54 %. Pour un bien d'une valeur de 300 000 €, le prix de la nue-propriété s'élève donc à 162 000 €. Vous souscrivez un crédit *in fine* ce qui signifie que vous ne paierez la totalité du prix qu'à l'issue du contrat, soit au bout de quinze ans. Pendant cette période, vous n'aurez que les intérêts de l'emprunt et l'assurance décès à régler chaque mois, ce qui, compte tenu des faibles taux actuellement pratiqués, peut représenter une faible somme. Parallèlement, vous souscrivez un contrat d'assurance-vie sur lequel vous versez chaque mois une somme, qui sert de garantie au prêt. Au bout de

quinze ans, vous débloquez cette assurance-vie et vous remboursez ainsi la totalité de votre emprunt. Toutefois, si le rendement de l'assurance-vie n'était pas suffisant, vous pourrez revendre la pleine propriété du bien pour solder le prêt.

Ce dispositif est-il assorti d'avantages fiscaux ?

Oui. L'acquéreur peut déduire les intérêts de son emprunt et l'assurance décès liés à l'acquisition du bien en nue-propriété, sur ses revenus fonciers issus, par exemple, d'un autre bien locatif dont il dispose. Par ailleurs, la valeur de la nue-propriété n'entre pas dans l'assiette imposable au titre de l'impôt sur la fortune immobilière. De plus, le grand intérêt de ce mécanisme est l'absence de gestion locative, de charges de copropriété et de frais d'entretien.

La rentabilité de l'opération est-elle garantie ?

Aucune rentabilité n'est jamais garantie. Toutefois, l'usufruit locatif social vous permet de devenir pleinement propriétaire d'un bien que vous aurez payé à peine plus de 50 % de sa valeur quinze ou vingt ans plus tôt. Si vous ciblez, en plus, des zones dans lesquelles les prix de l'immobilier évoluent constamment, votre gain sera d'autant plus important à l'arrivée. L'effet de levier peut donc être très important. ■

APPLI Conseils des notaires
Retrouvez l'intégralité de l'interview

