



L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL, pour s'offrir un bien à moitié prix

Les bailleurs sociaux qui ont du mal à acheter des logements neufs dans certaines zones tendues, en raison de la cherté du foncier, ont recours au démembrement temporaire de propriété. Le principe est le suivant : un investisseur privé achète la nue-propriété d'un bien immobilier en bénéficiant d'une forte décote, puisqu'il ne peut ni l'occuper ni en percevoir les loyers, le bailleur achète, lui, l'usufruit de ce bien, qu'il met en location. La durée du démembrement, prévue contractuellement, varie de 12 à 15 ans. Au terme, l'investisseur devient pleinement propriétaire sans frais à payer. Il peut alors occuper le logement, continuer à le louer ou le vendre.

Ce montage est attractif pour tous : le bailleur, qui réalise une opération intégralement financée par les loyers, l'investisseur qui acquiert un bien à prix réduit en profitant d'un régime fiscal de faveur (voir ci-après).

► Un rabais de 35 à 50 % du prix, en fonction de la durée du démembrement

Reste à déterminer le montant de la décote acceptable pour ce type d'achat. Le code général des impôts (art. 669 du CGI) fixe la valeur de l'usufruit à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de démembrement de 10 ans, sans égard pour l'âge de l'usufruitier. Mais il est possible de convenir d'une autre répartition. Les vendeurs de propriétés démembreées retiennent généralement 40 % pour l'usufruit et 60 % pour la nue-propriété, des pourcentages qui peuvent varier en fonction de la durée du démembrement.

► L'usufruitier doit assumer la gestion du bien

Pendant la durée du démembrement, c'est à l'usufruitier de gérer le bien. Une convention doit préciser les relations entre les protagonistes. Il est important de l'étudier soigneusement, notamment les passages sur la représentation en assemblée générale, l'indemnité



prévue en cas de faute de l'usufruitier et la répartition des charges. Selon la loi, c'est le nu-propriétaire qui doit assumer les gros travaux dits « de l'article 606 du code civil », l'usufruitier n'étant tenu qu'aux menues réparations. Mais, là encore, le bailleur et l'investisseur peuvent prévoir une autre forme de répartition.

La plupart des bailleurs sociaux assument la totalité des travaux ainsi que la remise en état des lieux (parties communes comprises) à l'issue du démembrement.

► Un atout majeur : la fiscalité

Acheter la nue-propriété d'un bien n'alourdit pas votre fiscalité. En effet, vous ne percevez aucun revenu durant la période de démembrement et la taxe foncière est à la charge de l'usufruitier (art. 1400, II du CGI). Autre atout : la valeur de la nue-propriété n'est pas prise en compte dans le patrimoine taxable à l'impôt de solidarité sur la fortune. De plus, si l'opération est financée à crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles de vos autres revenus fonciers, sous certaines conditions. « Pour bénéficier de la déductibilité des intérêts de l'emprunt, il faut que l'usufruitier soit un

À SAVOIR

Le démembrement de propriété

Il consiste à répartir les prérogatives attachées au droit de propriété (usage ou perception des revenus, possibilité de revendre) au profit de personnes différentes. Cette dissociation peut être viagère ou temporaire. Elle s'opère entre un nu-propriétaire, qui conserve le droit de vendre le bien, et un usufruitier qui a un droit d'usage.

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

→ de 3 à 3,5 %

(à l'extinction du démembrement)

BUDGET

→ à partir de

100 000 € (compter 250 000 € en moyenne)

PLUS-VALUE POTENTIELLE

→ 40 % environ



ARGENT

IMMOBILIER : LE MEILLEUR PLACEMENT RETRAITE

baillieur social ou un bailleur imposable à l'impôt sur le revenu», précise Antoine Tranchimand associé du cabinet de gestion de patrimoine K&P Finance. Enfin, la réunion de la nue-propiété et de l'usufruit en fin de démembrement s'effectue sans frais.

La fin du démembrement

À l'issue du démembrement, vous devenez pleinement propriétaire du logement loué. La loi ENL a précisé les conditions de sortie du dispositif. Vous pouvez, 6 mois avant la fin du démembrement, donner congé à l'occupant pour vendre le bien ou l'occuper. Si vous souhaitez continuer à le louer, vous devez proposer un nouveau bail au locataire en respectant, là aussi, un préavis de 6 mois. Dans ce cas, le nouveau loyer n'obéit plus à un conventionnement social. À noter : en cas de non-renouvellement du bail, le bailleur social doit reloger le locataire s'il obéit aux plafonds de ressources d'éligibilité aux logements sociaux. Les premières sorties d'usufruit loca-

tif social devant intervenir en 2017, la mise en œuvre de ses modalités reste, pour le moment, purement théorique.

Des programmes de qualité

« Les programmes proposés en démembrement sont généralement de bonne qualité et bien situés. Ce sont dans les zones où le prix du foncier est élevé que les bailleurs sociaux y ont recours », note Antoine Tranchimand. Par exemple, la société Perl propose un programme assorti d'un démembrement de 15 ans, dans le XI^e arrondissement de Paris à 5 590 €/m². Cela représente 65 % de la valeur de la pleine propriété. La société iPlus vend un immeuble à Paris XIV^e à 6 311 €/m² (valeur moyenne en pleine propriété de 10 520 €/m²) et un autre à Levallois-Perret (92) sur la base de 4 308 €/m² (valeur moyenne en pleine propriété de 6 793 €/m²) avec des durées respectives de démembrement de 15 et 17 ans. En province, vous pouvez acquérir des nues-propiétés à partir de 70 000 €.

POUR PLUS
D'INFORMATIONS■ Sociétés
proposant des
opérations en
nue-propiété :

→ Perl, perl.fr,
Tél. : 01 45 00 55 33

→ K&P Finance,
kp-finance.com
Tél. : 01 42 56 60 00

→ iPlus,
iplusdiffusion.fr
Tél. : 01 44 70 15 20