



Les atouts méconnus de l'achat en nue-propriété

NOS CONSEILS - Acheter un logement neuf, bien placé, à 60 % de sa valeur, c'est possible grâce à l'usufruit locatif social. Un investissement pour ceux qui ont une bonne capacité d'épargne ou du cash.

L'usufruit locatif social a de sérieux atouts à faire valoir pour les investisseurs en quête de revenus pour la retraite. Olivier Cailleau

C'est ce qu'on appelle une bonne affaire. Acheter du neuf tout près de Paris à 2500 €/m², Franck Merlin s'en frotte encore les mains. Ce cadre dans l'assurance a acheté un trois-pièces 160.000 € il y a sept ans dans ce qui n'était encore qu'une zone industrielle entre Asnières et Gennevilliers. *«Il n'y avait pas un commerce, seulement des entrepôts de carrosserie. Les quelques immeubles qui sortaient de terre étaient vides»*, se remémore-t-il. Son logement vaut aujourd'hui plus du double. Cet îlot s'est transformé en vaste écoquartier de 1700 logements, la ZAC Chandon république, où ne manquent ni commerces ni d'équipements. À 10 minutes du métro.

[...]

Longtemps catalogué comme un placement pour contribuables fortunés, l'usufruit locatif social se démocratise. *«Le prix unitaire des logements est aujourd'hui moins élevé que par le passé»*, fait valoir Thomas de Saint Léger, président de Perl, l'un des principaux opérateurs sur ce segment. Dans les grandes villes de province (Nantes, Rennes, Toulouse), le neuf en centre-ville peut se négocier autour de 90.000 € pour un studio. Voire moins pour des logements étudiants ou des chambres en Ehpad (autour de 65.000 €). Le prix moyen par opération demeure toutefois élevé, à 250.000 €. *«Les investisseurs ont bien souvent des patrimoines déjà constitués et une capacité d'épargne importante. Il faut pouvoir supporter une absence de loyer pendant au moins 15 ans»*, fait valoir Philippe Malatier, du cabinet K & P Finance.

Certains de nos clients profitent de l'abattement de 100.000 € par enfant tous les 15 ans pour transmettre de la nue-propriété plutôt qu'un logement entier pour qu'il se valorise davantage

Lire la suite :

<https://www.lefigaro.fr/placement/les-atouts-meconnus-de-l-achat-en-nue-propriete-20191030>