



Proposé
par les
conseillers
indépendants

Immobilier locatif Achetez moins cher et sans contrainte

Investir dans la nue-propiété d'un logement est un moyen de vous constituer un patrimoine immobilier à bon compte et sans souci. Voici comment.

AVIS D'EXPERT

Avec la hausse du prix au mètre carré, des taux d'intérêt et les aléas de la location, comment réussir son investissement immobilier? Distribué par des conseillers en gestion de patrimoine, le montage baptisé «usufruit locatif social» est une piste d'investissement qui mérite d'être étudiée.

Le principe est simple : au lieu d'acheter un logement en espérant des loyers réguliers et suffisants pour couvrir votre emprunt et les charges, vous n'achetez que la nue-propiété, soit le droit futur à la pleine propriété, pour 60 % de la valeur du bien. Vous n'assumez ni gestion ni charges durant quinze ans. En contrepartie, vous renoncez aux loyers sur cette période. Après quinze ans, vous récupérez votre bien. Modalités pratiques de cet investissement atypique.

À qui s'adresse ce dispositif ?

Ce placement est destiné à un large public. Inutile donc d'être redevable de l'ISF ou imposé à 41 % pour en tirer profit. Toutefois, si vous percevez déjà des

revenus fonciers imposés et payez l'ISF, l'opération sera plus avantageuse pour vous.

Comment fonctionne-il ?

La société Perl, à l'origine du montage en 2000 et leader de ce marché, réalise et commercialise des logements neufs. Elle vend "l'usufruit", soit le droit d'occuper ou de louer le bien, en bloc à un bailleur à vocation sociale (un organisme du 1 % Logement, un office public de l'habitat...) pour quinze à vingt ans. Durant cette période, ce bailleur gère la location, perçoit les loyers et assume toutes les charges : impôts, entretien, travaux (sauf parfois certains «gros travaux», sur la toiture notamment, à vérifier selon les contrats).

La "nue-propiété" est cédée, lot par lot, à des investisseurs, qui seront automatiquement pleinement propriétaire à la fin de l'usufruit, après la remise en état obligatoire des parties privatives et communes par le bailleur. Un syndic contrôle le bon entretien (comptez 200 euros par an et par bien). Plus la durée de l'usufruit est longue, plus le



Hervé Barthelemy, conseiller en gestion de patrimoine indépendant.*

“Avec ce montage, vous touchez quinze ans de loyers d'avance sur un logement bien placé et bien construit. Et vous profitez d'avantages fiscaux.”

* Agora Conseil, Boulogne-sur-Mer



Les caractéristiques de six appartements à acheter en nue-propiété

Ville, adresse (promoteur / bailleur social) Première vente P ou revente R	Biens disponibles avec parking	Surface habitable en m ²	Balcon et/ ou jardin en m ²	Étage/ Expo- sition	Durée de l'usufruit (valeur)	Prix de la nue- propriété	Prix de la pleine propriété	Date de livraison	Prestations énergé- tiques
Saint-Laurent-du-Var (06), 5260, route de St-Jeannet (Icade/Erilia) P	3 pièces	63	16	1 ^{er} /SE	15 ans (40%)	225 465 €	375 775 €	4 ^e tr. 2013	NF THPE ⁽¹⁾
	4 p. duplex	95,85	18,4+95,8	RDC/SE	15 ans (40%)	292 900 €	488 167 €	4 ^e tr. 2013	NF THPE ⁽¹⁾
Francheville (69), 34, av. de la Table-de-Pierre (Promoval/Alliade Habitat) P	3 pièces	59,59	7,79	1 ^{er} /SE	15 ans (40%)	136 000 €	226 667 €	3 ^e tr. 2013	Équivalent BBC ⁽²⁾
	2 pièces	51,03	6,85	1 ^{er} /SE	15 ans (40%)	119 000 €	198 333 €	3 ^e tr. 2013	BBC ⁽²⁾
Margny-lès-Compiègne (60) (Vinci/Cilova) R	4 pièces	71,47	40	RDC/SO	13 ans (36%)	135 000 €	210 937 €	Achevé	Néant
Nice (06) (Les Nouveaux Constructeurs/Erilia) R	2 pièces	54,69	17+26,85	RDC/S	13 ans (36%)	197 000 €	307 812 €	Achevé	Néant

1) NF : Normes françaises. THPE : Très haute performance énergétique. (2) Normes "bâtiment basse consommation" (BBC), mais label non demandé.

LES SENIORIALES[®]

RÉSIDENCES SENIORS



Programmes actables
immédiatement

Information
05 62 47 94 95

(*) Dans le cadre de la loi Scellier dit intermédiaire. Sous réserve d'applications ou de modifications de la loi. Dispositif soumis à conditions disponibles auprès de nos conseillers. Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Label BBC en cours d'homologation.

www.investir-senioriales.com

Produit d'investissement
Scellier BBC* 2011



JUSQU'À
0€*
d'impôts
PENDANT 15 ANS

prix de la nue-propiété est faible : 60 % de la valeur du bien pour un usufruit de quinze ans, 58 % pour seize ans, 56 % pour dix-sept ans, etc. Grâce à la vocation sociale temporaire du bien, vous profitez d'une TVA réduite : 5,5 % au lieu de 19,6 % ! Donc, sur deux biens neufs comparables (emplacement...), l'un démembre et l'autre non, cette différence devrait se retrouver dans le prix de la pleine propriété. Si ce n'est pas le cas, demandez des explications. Les frais de notaire sont aussi réduits. La commission de l'intermédiaire serait équivalente à celle d'un agent immobilier, soit autour de 5 à 6 %.

Dans l'année qui précède la fin de l'usufruit, vous choisirez soit de garder le bien pour le louer ou l'occuper vous-même, soit de le vendre. Dans les deux derniers cas, vous donnerez congé au locataire six mois avant l'échéance de l'usufruit. S'il peut encore prétendre à un logement social, le bailleur aura l'obligation de lui en proposer un autre. Si vous souhaitez louer le bien, le locataire en place aura un droit de préférence pour signer avec vous un nouveau bail. Vous fixez le loyer, mais il pourra demander l'étalement d'une hausse sur cinq ans. Si nécessaire, vous pouvez revendre la nue-propiété avant la fin de l'usufruit en mandatant la société qui vous a vendu la nue-propiété pour trouver un acheteur.

Quels sont les atouts ?

La situation des biens dans des secteurs très prisés et la qualité de la construction sont les gages d'une revente dans de bonnes conditions. Autre atout, le prix. Comme l'explique Frédéric Goulet, directeur général de Perl, « vous ne financez que 60 % du logement et l'économie réalisée au départ dépasse les quinze ans de loyers nets auxquels vous avez renoncé ».

Vous gagnez aussi en sérénité : vous n'êtes pas tributaire des loyers, n'assumez ni la gestion ni l'entretien. Sans oublier des économies d'impôts. Durant l'usufruit, vous n'encaissez pas de loyer et ne payez donc pas d'impôts dessus. Comme l'usufruitier est un bailleur social, vous êtes autorisé à déduire des loyers éventuellement perçus par ailleurs les intérêts des emprunts pour financer la nue-propiété. Le bien n'entre pas dans l'actif taxable à l'ISF. Et les prêts restant dus sont déductibles. Enfin, vous ne payez pas la taxe foncière. ■ Nelly Crosa

Investir en Scellier ou en démembrement ? Deux stratégies à la loupe

LA SITUATION Alexandre (50 ans) et Sophie (45 ans) sont mariés et ont un enfant étudiant, rattaché à leur foyer fiscal. Revenus salariés : 100 000 euros par an, plus 10 000 euros de revenus fonciers (5 000 euros nets de charges). Ils paient environ 14 850 euros d'impôt sur le revenu (taux marginal de 30 %) et 675 euros de prélèvements sociaux. Ils ne sont pas redevables de l'ISF.

L'OBJECTIF Investir aujourd'hui 100 000 euros pour financer leur retraite.

Achat immobilier en Scellier BBC (achat avant le 31/12/2011)

Achat	169 590 €
Frais de notaire, garantie... ..	5 090 €
Total	174 680 €

Financement Prêt *in fine* à 100 % sur 15 ans (taux 4,5 %), remboursé au terme par les 100 000 € d'épargne investie sur une assurance vie à 3,40 %⁽¹⁾.

Achat immobilier en nue-propiété

Achat nue-propiété (60%) ⁽²⁾ ...	103 617 €
Frais de notaire, garantie... ..	3 108 €
Total	106 725 €

Financement Prêt *in fine* à 100 % sur 15 ans (taux 4,5 %), remboursé par 70 000 € d'épargne investie à 3,40 %⁽¹⁾. Les 30 000 € restants paieront 50 % des intérêts mensuels.

Budget annuel hors économie d'impôts sur les revenus

Loyers (3,9 % du prix d'achat)	6 614 €
Charges diverses (18 % du loyer) ..	-1 191 €
Taxe foncière (8 % du loyer)	-529 €
Paiement des intérêts	-7 860 €
Versement supplémentaire sur l'assurance vie pour rembourser le prêt	-1 200 €

Loyers	0
Charges diverses	-200 €
Taxe foncière	0
Paiement des intérêts	-4 802 €
Retrait sur l'assurance vie	2 400 €

Résultat après 15 ans

Loyers ⁽³⁾	107 531 €
Économie d'impôts	54 439 €
Intérêts et charges ⁽³⁾	-145 867 €
Supplément d'épargne	-18 000 €
Résultat	-1 897 €
Valeur du bien (+2 % l'an) ⁽⁴⁾ ...	205 421 €
Plus-value taxable si revente après 15 ans	0 €
Investissement	-101 897 €
Gain	103 524 €

Loyers	0
Économie d'impôts	31 428 €
Intérêts et charges ⁽³⁾	-75 258 €
Retrait sur l'assurance vie	36 000 €
Résultat	-7 830 €
Valeur du bien (+2 % l'an) ⁽⁴⁾ ...	220 802 €
Plus-value taxable si revente après 15 ans	11 546 €
Impôts à 32,5 %	-3 753 €
Investissement	-107 830 €
Gain	109 219 €

(1) Hors prélèvements sociaux (répartition 70 % fonds euros et 30 % unités de compte).
 (2) Pleine propriété : 172 694 euros. (3) Revalorisation annuelle loyers et charges de 1 %.
 (4) Avec une décote de 10 % pour le Scellier, car ce n'est plus un bien neuf et qu'il nécessitera d'éventuels travaux, et de 5 % pour l'autre bien qui lui est remis en état par le bailleur.

L'achat en nue-propiété est plus rentable et vous ne supportez ni le risque de non-paiement du loyer, ni la gestion du bien. En 2012, l'écart se creusera encore en faveur de la nue-propiété, en raison de la forte baisse du taux de réduction d'impôt accordée dans le dispositif Scellier (22 % en 2011, 18 % voire moins en 2012).

Retrouvez une autre simulation sur www.lerevenu.com, "Placements", "Bonus octobre 2011".