

www.ideal-investisseur.fr

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 1/3

[Visualiser l'article](#)

## « La nue-propriété permet d'acheter un bien immobilier 30 à 40% moins cher »



Crédit photo : (c) Perl

**La « nue-propriété » : un mot barbare ? Non : un investissement immobilier à moindre coût. Matthieu Navarre, directeur commercial de Perl, la société leader du marché, décrypte les principes de ce placement patrimonial intéressant pour préparer sa retraite.**

Ideal-investisseur.fr. - D'après un récent sondage, 65% des Français considèrent qu'ils doivent préparer leur retraite seuls. Que peut leur apporter un achat immobilier en nue-propriété ?

Matthieu Navarre. - La plupart de nos clients considèrent l'achat en nue-propriété comme un placement pour la retraite. Tout d'abord, il convient de préciser qu'en achetant en nue-propriété, le particulier devient bien le propriétaire d'un logement. Le terme « nue-propriété » ne veut pas dire que l'on ne détient pas le bien immobilier. La seule différence est que le propriétaire n'en a pas l'usage pendant une durée limitée dans le temps. Chez Perl, cette durée est en général de 15 ans.

En contrepartie, l'investisseur perçoit immédiatement 100% des revenus locatifs qui pourraient être générés sur cette période, sous forme d'une réduction du prix d'acquisition. Acheter moins cher, c'est bien le premier avantage : il faut savoir qu'en général la réduction est de 30 à 40% par rapport au prix du marché. D'un côté, le propriétaire sécurise donc ses « revenus » sous forme de réduction de prix, et de l'autre il les exonère de

www.ideal-investisseur.fr

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 2/3

[Visualiser l'article](#)

fiscalité. C'est un point qui n'est pas négligeable dans un contexte fiscal de moins en moins favorable. Un autre avantage est l'absence de gestion dans le temps : les travaux sont pris en charge par le bailleur, qui a le rôle « d'usufruitier » en terme juridique.

Exemple d'une acquisition d'un logement en nue-propriété chez Perl

Le programme « Nice Magnan », à proximité des universités et non loin de la Promenade des Anglais, démarre à 71.000 € pour un studio neuf au lieu de 118.000 €. Avec un crédit sur 20 ans, l'effort d'épargne nécessaire à l'acquisition est très accessible : une simulation rapide sur Meilleurstaux.com estime le montant des mensualités à 365,87 € par mois sans apport (taux d'intérêt de 1,56%, taux d'assurance de 0,36%). La durée du démembrement est de 18 ans.

Qui a l'usage des biens pendant les 15 ans ?

Nous travaillons avec des bailleurs institutionnels à vocation sociale, à commencer par ceux qui s'occupent du « 1% logement » des entreprises privées : concrètement, tous les salariés de grands groupes, qui collectent au « 1% logement », sont éligibles à la location. Nous travaillons également avec les bailleurs qui s'occupent de loger des fonctionnaires. Dans tous les cas, ces bailleurs sont sur des plafonds « PLS », c'est-à-dire les plus hautes strates des logements sociaux existants sur le territoire. 80% de la population française est éligible à ce dispositif. Par exemple, un couple avec 2 enfants, pour se loger en PLS à Paris ou en première couronne, doit déclarer au maximum 77.000 euros nets de revenus après abattement des 10% pour être éligible.

Le fait qu'un bailleur institutionnel soit usufruitier permet aussi aux acquéreurs qui ont déjà des revenus fonciers de déduire tous les intérêts d'emprunt générés par l'acquisition en cas d'achat à crédit. Ce qu'ils ne pourraient pas faire si nous choissions un autre type d'usufruitier.

L'achat en nue-propriété se finance-t-il facilement à crédit ?

Perl est référencée auprès de toutes les banques, à de rares exceptions près : les clients peuvent financer leur acquisition aussi bien en amortissable [en remboursant chaque mois une partie du capital et les intérêts, ndr] qu'en in-fine [ *en remboursant le capital à la fin de la durée du crédit et en ne payant que les intérêts mensuellement, ndr* ]. 70% à 75% de nos clients voient la nue-propriété comme un pur produit d'épargne et le financent avec un crédit classique. L'organisme Crédit Logement nous a également référencé, ce qui permet de garantir l'acquisition sans devoir inscrire une hypothèque.

Que se passe-t-il à la fin de la période de démembrement\* ? Peut-on récupérer le bien pour soi-même ?

La fin d'usufruit est importante car c'est à ce moment que nos clients vont réaliser leur objectif patrimonial et réaliser leur gain. Perl accompagne donc tous ses clients vers le débouclage, qu'ils souhaitent vendre leur bien, le reprendre pour eux-mêmes, ou le mettre en location au prix du marché.

Tout au long de la période de démembrement, nous veillons à ce que les biens soient entretenus. Nous réalisons des audits techniques à 3 reprises (4ème, 9ème et 12ème année), nous sommes également présents aux assemblées générales. Les clients ont accès à myPerl, qui est un site Internet sur lequel nous mettons à disposition toutes les informations relatives à leur bien. 3 à 4 ans en moyenne avant l'extinction de l'usufruit, nous prenons contact avec l'investisseur pour préparer plus concrètement sa sortie.

Nous avons commencé à déboucler des opérations en 2017, avec des résidences à Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt, et une équipe de 9 personnes s'occupe d'accompagner et sécuriser ces sorties. 400 logements seront débouclés dans les années à venir. Nous avons pu constater que les locataires sont parfois au cœur du système. Lorsque les propriétaires ont pour projet de continuer à louer le bien, ils peuvent accepter de rester même si leur loyer augmente. En cas de revente, certains se portent acquéreur du logement. En

www.ideal-investisseur.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 0



Page 3/3

[Visualiser l'article](#)

louant moins cher pendant 10 ou 15 ans, une partie d'entre eux aura pu épargner afin de se constituer un apport.

\* *Le terme de « démembrement de propriété » correspond à la séparation temporaire de l'usage et de propriété d'un bien. Pendant cette période, le nu-propriétaire ne peut user de son bien, l'usufruit étant cédé à un bailleur institutionnel.*

Quel est le profil des personnes qui achètent en nue-propriété ?

La stratégie patrimoniale qui revient le plus souvent est d'acheter un bien qui donne une perspective réelle de mise en location sécurisée à 15 ans. Le simple fait d'acheter 60 un bien qui vaut 100, équivaut à placer son argent à 3,46% pendant la période d'usufruit, sans même spéculer à la hausse sur le marché immobilier. Les clients ont également la possibilité d'aller sur des zones pour rechercher de la plus-value pure.

Même si l'achat en démembrement que nous proposons est un des derniers investissements immobiliers qui reste hors de l'Impôt sur la Fortune Immobilière [c'est légalement l'usufruitier qui est imposé sur la fortune, ndlr], la part des investisseurs qui achète dans ce cadre est réduite. La plupart voient ce produit comme un outil de préparation de la retraite, pour une raison simple : avec un prix réduit, un potentiel de rendement et la possibilité de déduire les intérêts d'emprunt, le produit est des plus intéressants dans une stratégie de préparation de l'avenir.

Perl ( *Patrimoine Épargne Retraite Logement* ) a été créée en 2000. Spécialiste du démembrement de propriété, Perl propose des solutions d'investissement en nue-propriété, adossées à de l'Usufruit Locatif Social (ULS). La société a commercialisé plus de 8 000 logements depuis sa création et emploie plus de 100 collaborateurs.