



▼ L'ACTUALITÉ DE VOTRE ARGENT

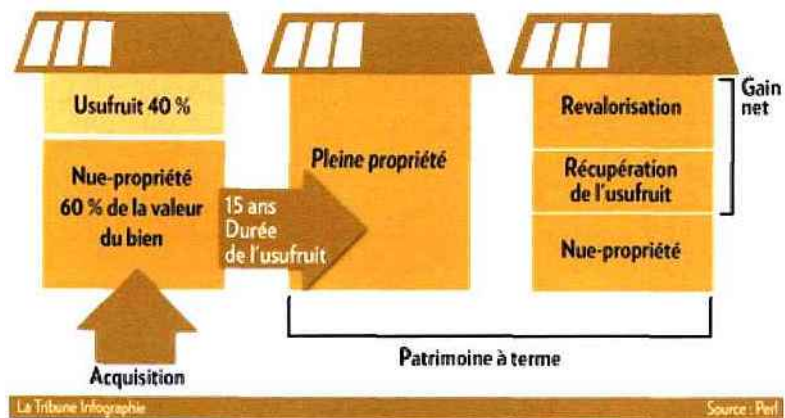
L'attrait de l'investissement en nue-propiété

Alors que les Français rencontrent de plus en plus de difficultés pour accéder à la propriété, la formule ouvre de nouvelles perspectives.

PAR DIANE LACAZE

Selon un récent sondage, réalisé par le site Avendre louer.fr, 90 % des Français estiment aujourd'hui qu'il vaut mieux être propriétaire que locataire. Mais, et c'est là que le bât blesse, plus de la moitié d'entre eux pense que le moment n'est pas propice à l'achat. 30 % estiment même que le moment n'est pas du tout favorable à l'achat, contre 24 % en juin dernier. Principale barrière évoquée pour l'achat d'un bien immobilier : les prix trop élevés pour 42 % des personnes interrogées par le site Empruntis.com dans le cadre d'une autre enquête. Ce chiffre atteint même 47 % à Paris. Parmi les autres raisons mentionnées figurent la difficulté à trouver un financement (18,5 %) et le manque d'apport (11,7 %). D'une manière générale et d'après les réponses obtenues par Avendre louer.fr, les mesures prises par le gouvernement pour accéder à la propriété sont jugées inefficaces par 65 % des Français et le marché est jugé instable par plus de 2 Français sur 5. Face à un tel

La nue-propiété : un investissement intéressant à long terme



constat, la nue-propiété ouvre des perspectives. Le principe en est le suivant : en se privant de l'usufruit, c'est-à-dire du droit d'usage (location ou habitation), un investisseur peut devenir propriétaire des murs (ou nu-propiétaire) d'un bien immobilier à moindre coût. Le prix d'acquisition peut, selon les cas, être inférieur de 40 à 50 %.

■ « STRATÉGIES DE SORTIE »

Certains montages prévoient que l'usufruit temporaire soit acquis, pour une période de 15 à 20 ans, par un bailleur institutionnel. Ce dernier a pour mission de s'acquitter des charges telles que l'entretien du bien et les éventuels travaux associés. Il assure également la gestion locative pendant la durée prévue. Ainsi conçu, ce système présente moins de désagrè-

ments que l'investissement locatif classique dont la gestion est souvent contraignante et le risque locatif élevé. À terme, c'est-à-dire après la période de 15 ou 20 ans, l'investisseur redevient plein propriétaire par regroupement automatique de l'usufruit et de la nue-propiété. « Il peut alors choisir sa stratégie de sortie : vendre, louer ou occuper le bien », argumente le groupe Perl, qui est spécialisé dans ce type d'investissement. Même si le dispositif ne permet pas de générer des revenus complémentaires immédiats (puisque aucun loyer n'est perçu par le nu-propiétaire), son intérêt est bien réel. En effet, outre le fait que l'accession à la propriété est moins onéreuse, il permet de baisser la pression fiscale, à la fois sur l'ISF, sur le revenu, mais aussi sur la taxe foncière qui est acquittée par l'usufruitier.