

IMMOBILIER

Faites le pari du démembrement

Dissocier l'usufruit de la nue-propriété d'un bien immobilier... Ce principe de base du droit civil existe depuis longtemps, mais il pourrait être amené à se vulgariser. L'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) vient ainsi de signer une convention avec le ministère du Logement et de la Ville pour promouvoir cette formule et développer l'offre locative à des tarifs raisonnables. Explication du montage proposé : le propriétaire privé cède pour une durée de quinze à trente ans l'usufruit locatif de son bien à un organisme HLM. Ainsi, pendant la durée de la convention, le bailleur public se charge de louer et d'entretenir l'apparte-

ment. Le propriétaire n'a donc plus de soucis de gestion. Par ailleurs, il ne paie plus de taxe foncière et il est exonéré d'impôt de solidarité sur la fortune pour ces biens démembres. Enfin, au terme, il récupère son logement libre et en bon état.

Nul besoin d'être propriétaire pour en profiter. En optant pour ce dispositif, que va gagner le propriétaire ? Le prix de cession de l'usufruit temporaire, versé en une fois ou réparti sur plusieurs années. Ce dernier est calculé en fonction des loyers, estimés par l'UNPI de « 50 à 60 % du prix du marché ». Mais il est possible aussi d'en profiter sans être propriétaire. Comme investisseur, vous ac-

querrez la nue-propriété d'un bien, un autre intervenant gardant l'usufruit temporaire. Vous achetez ainsi avec une décote et obtiendrez la pleine propriété au terme du montage. Ce type d'opération permet de limiter votre investissement. Moins qu'avant car la baisse des rendements locatifs a provoqué une hausse des prix de la nue-propriété. La société Perl valorise celle-ci à 60 % du prix du bien pour un démembrement sur quinze ans. Un taux de 50 %, plus avantageux, est obtenu avec les sociétés civiles de placement immobilier de bureaux, en raison de leur rendement plus élevé dans le montage proposé par [Axone](#) Invest. ■

Isabelle Saget