



16 avril 2019

Investir en nue-propriété : un pari gagnant pour l'usufruit locatif social

Le démembrement de propriété consiste à séparer la pleine propriété d'un bien en deux droits réels distincts : l'usufruit et la nue-propriété. L'usufruit locatif social (ULS) fonctionne sur ce principe. D'un côté, un bailleur social se porte acquéreur de l'usufruit sur une durée déterminée (généralement 15 à 20 ans) et de l'autre, un investisseur acquiert la nue-propriété à moindre coût (décote de 30 % à 50 % de la valeur réelle d'acquisition) mais renonce à l'usufruit pendant toute la durée du démembrement. À l'issue de cette période, il récupère la pleine propriété du bien qu'il pourra occuper, louer ou vendre.

La société BECARRE Haussmann, acteur généraliste sur les montages en démembrement de propriété commercialisés par CAERUS Immobilier, présente cet investissement.

Un investissement immobilier sur le long terme

« La nue-propriété est un produit d'investissement idéal dans l'optique d'une constitution d'un patrimoine. Cela permet de se dégager des impératifs à court terme et des contraintes de gestion », indique Bertrand Birade, Directeur Associé de CAERUS Immobilier. « De plus, si la nue-propriété oblige par essence à se projeter à long terme, elle reste aussi un produit liquide, avec un marché secondaire très actif si l'investisseur souhaite vendre en cours d'usufruit ».

Les avantages de l'Usufruit Locatif Social pour le nu-propiétaire :

- **Rentabilité mécanique.** Lors du démembrement de propriété, la valeur du bien est partagée entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. À la fin de la période de démembrement, le nu-propiétaire récupère la totalité de la valeur de son bien. « *Son investissement initial est valorisé mécaniquement grâce à ce montage. Cette revalorisation produit un rendement pour l'investisseur* », détaille Bertrand Birade.
- **Confort et sérénité.** L'usufruitier dispose de l'usage et de la jouissance du bien pendant la durée du démembrement temporaire. À ce titre, il est redevable de l'ensemble des charges relatives au logement (gestion locative, taxe foncière, charges de copropriété, travaux d'entretien). De son côté, le nu-propiétaire échappe aux risques d'impayés et à la vacance locative.



Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



- **Fiscalité attractive.** Le capital investi par le nu-propiétaire est exonéré d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pendant toute la durée du démembrement. Il peut économiser chaque année entre 0.5% et 1.5% du capital selon sa situation patrimoniale. De plus, lors d'un d'achat à crédit par le nu-propiétaire, l'investisseur peut bénéficier d'un léger déficit foncier, puisque ses intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers.

Un exemple avec un investissement en nue-propiété dans la résidence « Riv'Elegance » à Boulogne-Billancourt :

Le programme « Riv'Elegance » à Boulogne-Billancourt est actuellement commercialisé par la société BECARRE Haussmann. Prenons l'exemple d'une nue-propiété sur 16 ans, acquise sur un appartement de 3 pièces de 59 m². Ce logement est vendu en nue-propiété à 313 000 €, avec une décote de 36%, soit une valeur en pleine-propiété de 489 000€.

La revalorisation mécanique de l'investissement correspond au recouvrement progressif de la pleine valeur du logement, de 64% à 100%. Sur 16 ans, le patrimoine de l'investisseur aura augmenté chaque année de 2,83%, avant prise en compte de toute inflation des prix immobiliers. « *L'usufruit locatif social constitue une niche susceptible de générer des rendements particulièrement attrayants nets de frais, nets de fiscalité et aussi nets de contraintes locatives !* », conclut Bertrand Birade.



À propos de Bécarré Haussmann

Créée en mai 2016, Bécarré Haussmann est une filiale spécialisée en démembrement de propriété. Elle propose une offre unique : des montages en ULS (Usufruit Locatif Social) pour des durées de 15 à 20 ans ou en ULL (Usufruit Locatif Libre) pour des durées inférieures à 10 ans (logements neufs ou existants). Caerus Immobilier est sa plateforme de commercialisation à destination de partenaires commerciaux CGPI essentiellement.

À propos du groupe Bécarré

Créée en 1998 par son Président Christian Bertetto, le groupe Bécarré est une holding détenant différentes sociétés dans les métiers de l'immobilier. Bécarré, promoteur immobilier indépendant assure l'activité historique du groupe.

Membre fondateur du groupement Les Promoteurs du Grand Paris, il est présent essentiellement en Ile-de-France mais exerce aussi dans les DOM et compte majoritairement une clientèle d'institutionnels (70%). En 2017, il réalise un volume d'affaires de 162 millions d'euros (immobilier de logements et d'entreprises).



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>