



PLACEMENT IMMOBILIER Sortir des sentiers battus

Signer un bail commercial après la loi Pinel

Bien ficeler les clauses de son bail commercial ne s'improvise pas. Les connaissances du bailleur doivent être à jour des modifications apportées par la loi Pinel du 18 juin 2014 protectrices des preneurs. En particulier, le bailleur ne peut plus aujourd'hui demander au locataire commerçant le remboursement de certaines charges, notamment les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil. Il doit en tenir compte dans la fixation du montant du loyer, tout comme de la limitation nouvelle de l'augmentation applicable en cas de dé plafonnement du loyer à l'occasion du renouvellement du bail.

Nue-propiété ou usufruit, un mode d'achat simplifié

NUE-PROPRIÉTÉ OU USUFRUIT? CE TYPE D'INVESTISSEMENT FAIT INTERVENIR À LA FOIS UN INVESTISSEUR PRIVÉ ET UN BAILLEUR, LE PREMIER ACHETANT LA NUE-PROPRIÉTÉ ET LE SECOND L'USUFRUIT - C'EST-À-DIRE LA JOUISSANCE DU BIEN. FISCALITÉ ALLÉGÉE, PAS DE CONTRAINTES DE GESTION, FACILITÉ SUCCESSORALE... DE PLUS EN PLUS D'INVESTISSEURS Y ONT RECOURS.

ACHAT EN NUE-PROPRIÉTÉ

Un patrimoine à moindre coût

L'ACHAT EN NUE-PROPRIÉTÉ PERMET À L'INVESTISSEUR QUI NE CHERCHE PAS À SE LOGER NI À PERCEVOIR DE REVENUS LOCATIFS, D'ACQUÉRIR UN BIEN AVEC UNE FORTE DÉCOTE, GÉNÉRALEMENT COMPRISE ENTRE 35 ET 45%, SUIVANT LE RENDEMENT ESTIMÉ DU BIEN ET LA DURÉE DE L'USUFRUIT (DE 15 À 20 ANS).

POURQUOI ACHETER LA SEULE NUE-PROPRIÉTÉ ?

La formule présente, notamment, un avantage fiscal. Pendant la durée du démembrement, le nu-propiétaire ne perçoit aucun loyer et ne supporte donc pas l'impôt sur le revenu. S'il achète par le biais d'un crédit, il peut déduire les intérêts d'emprunt de ses autres revenus fonciers, à la condition toutefois que l'usufruitier ait la qua-

lité de bailleur social (usufruit locatif social). De plus, le nu-propiétaire n'a pas à acquitter d'ISF sur la valeur du bien, ni de taxe foncière, impôts qui sont dus par le seul usufruitier. Il en va de même des charges d'entretien et de gestion de l'immeuble.

QUELS SONT LES RISQUES ?

« Il faut veiller à ne pas surpayer le bien », rappelle tout d'abord Laurent Grosclaude, maître de conférences à l'Université Toulouse I Capitole et ancien expert immobilier. « Avant d'acheter en nue-propiété, vérifiez la surface financière de la société qui vous propose ce type de produit, ses références sur le marché et les opérations déjà menées, ainsi que la qualité de gestionnaire de l'exploitant usufruitier », recommande de son côté Pierre Chevillard, rédacteur en chef de PAP.fr. **« Parmi les acteurs reconnus**



du secteur de la vente de la nue-propiété de biens figurent la société PERL, pionnière sur le marché en 2000, ainsi que iPLUS et Fidexi», indique Guillaume Eyssette, conseil en gestion de patrimoine chez Fiducée Gestion Privée. De même, assurez-vous que le contrat prévoit qu'à l'issue de l'opération, le bien vous sera restitué après remise

4 QUESTIONS À...

LAURENT MOGNO
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE PERL



PERL

QCA: Quel est le profil des investisseurs pour la nue-propiété d'un bien ?

Laurent MOGNO: Des personnes de moins de 40 ans qui préparent leur retraite, ou de 60 ans et plus avec un souci de transmission patrimoniale, le spectre des investisseurs que nous adressent les intermédiaires commercialisant nos produits – conseils en gestion de patrimoine indépendants, banques ou assurances – est large tant que les critères d'implantation et de qualité du bien sont remplis.

QCA: Comment procédez-vous pour sélectionner ces biens ?

L.M.: Nous acquérons toujours des biens de bonne qualité situés dans des zones très tendues en vue d'y loger des actifs. Nous nous positionnons, pour cela, sur des opérations en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement) ou directement sur des terrains en faisant nous-mêmes construire des logements. Il arrive aussi que nous achetions dans l'existant, avec ou sans travaux, afin de produire du logement social ou intermédiaire.

QCA: Qui sont les usufruitiers des biens dont vous vendez la nue-propiété ?

L.M.: Nous ne vendons qu'à des bailleurs institutionnels ayant des patrimoines importants et les moyens d'entretenir pendant 15 à 20 ans les biens démembrés et qui, à la fin de l'usufruit, pourront reloger le locataire afin de restituer libre le logement.

QCA: Pourquoi acheter des biens en nue-propiété plutôt qu'en viager occupé ?

L.M.: Le nu-propiétaire connaît à l'avance la durée de l'usufruit et a en face de lui un usufruitier gestionnaire qui prend en charge tous les travaux, ce qui représente une sécurité. La philosophie n'est pas la même non plus, car dans notre formule d'usufruit locatif social, nous répondons à l'objectif majeur de production de logements pour actifs en zone très tendue. Nous organisons aussi un marché secondaire permettant d'acquérir sur une durée plus courte, pour les nus-propiétaires qui souhaitent vendre avant le débouclage de l'opération.

en état aux frais de l'usufruitier. « Contrôlez aussi que les "grosses" réparations sont à la charge de ce dernier, faute de quoi elles vous incomberont en application de l'article 606 du code civil », met en garde Laurent Grosclaude.

Autre risque qui n'est pas à exclure, même si l'immobilier est en principe gagnant sur le long terme: l'effondrement du marché, obligeant l'investisseur à relativiser la forte décote dont il a bénéficié à l'achat. On en revient ici aux fondamentaux de l'immobilier, à savoir, encore et toujours, à la qualité de l'emplacement, stratégie mise en avant notamment par Perl (voir encadré ci-contre) pour sécuriser la valeur de l'investissement.

POUR QUELS PROFILS ?

L'achat de la nue-propiété d'un bien, on l'aura compris, est particulièrement adapté aux investisseurs qui n'ont pas besoin de revenus supplémentaires pendant plusieurs années, disposant déjà de revenus fonciers, imposés dans les tranches élevées du barème de l'IR et soumis à l'ISF. « Cette formule est appropriée aux moins de 55 ans qui ont les moyens d'investir sur le long terme dans l'objectif, une fois à la retraite, de percevoir des revenus complémentaires, fait valoir pour sa part Guillaume Eyssette. La principale contrainte de ce placement immobilier étant la durée, il est toujours possible lorsque l'on est proche de la retraite d'investir en nue-propiété plutôt via une SCPI, qui permet une durée à la carte à partir de cinq ans, pour-suit-il, tout en ajoutant: On peut également se tourner vers un marché secondaire, mais cela suppose alors de régler des droits de mutation... ».

ACHAT EN USUFRUIT

Pour la rente

À L'INVERSE, ACQUÉRIR L'USUFRUIT D'UN BIEN CONSISTE À ACHETER CASH UNE RENTE DE REVENUS À VENIR. PENDANT LA DURÉE DE L'OPÉRATION, IL REVIENT À L'USUFRUITIER D'ENTREtenir LE BIEN ET D'ASSURER LA GESTION LOCATIVE AVEC LES RISQUES QUI VONT DE PAIR.

LES AVANTAGES DE LA FORMULE

L'opération permet de doper considérablement la rentabilité de l'investissement immobilier, calculée par rapport à la seule valeur de l'usufruit, alors que les revenus seront identiques à ceux d'un bien en pleine propriété. Si l'investisseur dispose par ailleurs de déficits fonciers qui ne sont pas imputables en totalité sur son revenu global, il pourra les déduire des revenus générés par l'usufruit acquis, qui seront alors moins fortement taxés du fait de l'imputation. Certains mettent aussi en avant l'achat d'usufruit comme un moyen de se loger économiquement plus intéres-



sant que le paiement d'un loyer... À vérifier toutefois, les charges fiscales et d'entretien de l'immeuble d'un usufruitier ou d'un locataire n'étant pas identiques.

QUELS INCONVÉNIENTS ?

«L'idée d'acheter un droit à percevoir les revenus d'un bien pendant une durée donnée est séduisante en soi, mais pose au moins deux problèmes fiscaux, objecte Antoine Tranchimand, associé du cabinet en gestion de patrimoine K & P Finance. D'une part, sauf à pouvoir imputer des déficits fonciers provenant d'autres biens, l'investisseur va rapidement être taxé entre 29,5 et 60,5% sur les revenus tirés de l'usufruit ; il devra, en outre, acquitter l'ISF sur la valeur

du bien en pleine propriété», énonce-t-il. Ce qui explique que la plupart des montages en démembrement s'effectuent avec des bailleurs institutionnels, comme les HLM, qui n'ont pas la problématique de l'ISF ni de la rentabilité.

POUR QUELS PROFILS ?

«Pour que la formule s'avère avantageuse, l'usufruitier doit obtenir une rentabilité avant fiscalité énorme, souligne le conseil en gestion de patrimoine qui conclut : la piste est intéressante pour des personnes capables de payer comptant mais ne disposant que d'une petite retraite et non assujetties à l'ISF». En ne perdant pas de vue qu'à la fin de l'usufruit, l'investissement initial s'évanouit. ♦