



## Finances privées

### Patrimoine

# Acheter en démembrement pour sa retraite

*En n'acquérant que la nue-propiété d'un bien, exploité pendant quinze à vingt ans par un bailleur tiers, on peut se constituer un patrimoine à bon compte. Parfait pour préparer ses vieux jours.*

Voilà un dispositif réservé à ceux qui peuvent se passer de revenus locatifs pendant quinze, dix-sept ou vingt ans, mais qui est idéal pour anticiper sa retraite. « Il s'agit du partage temporaire des droits attachés à un bien », définit Alban Gautier, directeur des activités de démembrement à Fidexi. D'un côté, la nue-propiété, détenue par l'acquéreur; de l'autre, l'usufruit, c'est-à-dire la capacité d'utiliser le bien ou d'en recueillir les loyers, confié le plus souvent à un bailleur institutionnel ou social. Ce dernier va prendre en charge l'intégralité de la gestion locative (relations avec le locataire, entretien, travaux de remise en état...) et des droits afférents.

En échange de la cession de cet usufruit, sur une durée moyenne de quinze ans, durant laquelle il ne perçoit aucun loyer, l'épargnant ne paie, pour la nue-propiété, que 60% du prix du bien en moyenne. A l'issue du démembrement, il récupérera la pleine propriété du logement. « L'épargnant n'est soumis à aucune fiscalité pendant toute la durée du démembrement : pas de taxe foncière et pas d'ISF », détaille Alban Gautier. Ce dispositif est souvent imaginé comme réservé aux plus fortunés, car les biens détenus en nue-propiété n'entrent pas dans le patrimoine taxable à l'ISF. « En fait, moins de 40% de nos investisseurs y sont assujettis », indique Thomas de Saint-Léger, directeur général du groupe PERL. Autre avantage : une plus-value minorée.

« Si le bien est revendu, pour calculer la plus-value, on n'utilisera pas le prix d'achat de la nue-propiété, mais celui de la pleine propriété », explique Alban Gautier.

Actuellement, les premières opérations de débouclage, c'est-à-dire de restitution de la pleine propriété aux particuliers investisseurs, sont en cours à PERL : « Ils peuvent alors choisir d'habiter eux-mêmes le bien, de le revendre ou de continuer à le louer pour toucher des revenus complémentaires, notamment si l'heure de la retraite a sonné, remarque Thomas de Saint-Léger. Le bail se transforme alors automatiquement en un bail de droit commun. »

#### A partir de 50 000 euros

Une variante à ce dispositif est également développée depuis quelques mois par la société Monetivia, qui propose aussi des biens en démembrement temporaire. Dans son offre, il n'y a pas d'intervention d'un bailleur social. Le vendeur cède la nue-propiété à l'acquéreur. Il conserve l'usufruit pendant une durée définie en continuant à habiter le bien. A l'issue du démembrement, le nu-propiétaire devient plein propriétaire. Proche du viager, cette solution en évite les écueils. Si le vendeur décède prématurément, pendant le démembrement, l'acquéreur récupérera le bien plus vite, mais il devra indemniser les héritiers au titre des années d'usufruit non utilisées. Si au contraire le vendeur vit centenaire, l'acquéreur ne récupérera pas son



Fidexi/SP

Alban Gautier, directeur des activités de démembrement à Fidexi.

**«La localisation est cruciale : il faut imaginer la ville et le quartier dans quinze ans. D'où l'importance des projets urbains, avec les transports en commun.»**

bien. Dans ce cas, c'est un assureur, Allianz, qui prendra le relais en lui versant une rente régulière.

Même si certains jeunes épargnants sont attirés par le démembrement, il semble toutefois plutôt réservé à ceux qui sont soit déjà propriétaires, (sauf forte capacité d'endettement), soit disposent d'un capital à investir qu'ils n'auront pas besoin de mobiliser. A noter que la nue-propiété des plus petits logements proposés avec ce système est vendue à partir de 50 000 euros.

Virginie Grolleau ►