



## SPÉCIAL PLACEMENTS

# Bureaux, commerces, patrimoine...

## Investir hors des sentiers battus

Que reste-t-il lorsqu'on a tout essayé ? Les biens atypiques et les montages originaux. Petite revue de détail des formules à connaître.

**E**n marge des canaux classiques d'investissement locatif, certains investisseurs sont attirés par des biens atypiques ou des montages ingénieux. Immobilier démembré neuf ou ancien, murs de boutique ou patrimoine historique, voici ce qu'il faut connaître de ces dispositifs originaux pour investir dans la pierre hors des sentiers battus.

### IMMOBILIER DÉMEMBRÉ NEUF

Le démembrement de propriété consiste à séparer l'usufruit d'un bien, c'est-à-dire les bénéfices tirés de son usage (le droit de l'occuper ou d'en percevoir les loyers), de sa nue-propriété, c'est-à-dire le droit d'en disposer, par exemple pour le vendre. Ce mécanisme est souvent utilisé pour donner à ses enfants la nue-propriété d'un bien en continuant à l'habiter. Au décès des parents, les enfants récupèrent l'usufruit sans droits de succession.

L'avantage dans cette situation est qu'un bien en nue-propriété donné aux enfants a moins de valeur que lorsqu'il vient avec le droit d'occupation (l'usufruit). Et, pour le fisc,

seul l'usufruitier doit payer l'ISF d'un bien démembré, sur sa valeur totale, le nu-propriétaire étant exonéré.

Armés de ces deux atouts (la décote de prix et l'exonération d'ISF de la nue-propriété), certains vendeurs d'immobilier locatif neuf proposent d'acheter uniquement la nue-propriété d'appartements, dont l'usufruit est vendu pour une période de quinze à dix-huit ans à des bailleurs

sociaux. Ils les louent et s'engagent à les restituer vides et en bon état à l'issue du contrat d'usufruit temporaire. Pour convaincre l'investisseur, on lui fait miroiter une décote de 30 à 40 % sur son achat par rapport au prix de vente du bien en pleine propriété. Attention, car ces rabais sont souvent appliqués sur des prix surévalués par rapport aux prix du marché, ce qui relativise la bonne affaire. →





## Bureaux, commerces, patrimoine...

### → IMMOBILIER DÉMEMBRÉ ANCIEN

Si le prix est correctement évalué, l'investissement en nue-propiété est une forme d'achat immobilier en partie différé qui garde son intérêt pour des investisseurs aisés. Sur ce constat, la société Monetivia propose aux investisseurs d'acheter la nue-propiété de logements anciens, évalués au prix du marché, avec une décote proportionnelle à la durée de l'usufruit temporaire (par exemple, 30 % pour treize ans) conservé par le vendeur, souvent une personne âgée.

C'est un peu le principe du viager, sauf que l'acheteur n'a pas à verser une rente jusqu'au décès du vendeur pour récupérer son bien. Le contrat de Monetivia inclut une assurance, souscrite par le vendeur auprès d'Allianz, pour verser une rente à l'acheteur en cas de survie du vendeur après la fin de l'usufruit. Exemple : une femme seule de 77 ans habite un trois-pièces de 45 mètres carrés, à Paris, estimé 394 000 € (8 750 € le mètre carré). Un investisseur lui en a acheté la nue-propiété, en lui laissant quinze ans d'usufruit, avec une décote de 32,5 %, soit 265 800 euros (5 906 € le mètre carré). Sur ce montant, la vendeuse a versé 24 150 € à Allianz pour garantir le versement d'une rente différée à l'ache-

teur, d'au moins 666 € par mois (et plus selon la rentabilité de l'assurance) si elle occupe encore l'appartement dans quinze ans, de ses 92 ans jusqu'à son décès ou son départ du logement. Cerise sur le gâteau, « ce revenu est moins taxé qu'un loyer, car il bénéficie de la fiscalité des rentes viagères à titre onéreux », précise Thomas Abinal, cofondateur de Monetivia.

### MURS DE BOUTIQUE

Jadis, les commerçants étaient souvent propriétaires de leur boutique. Aujourd'hui, beaucoup de murs de boutique sont à vendre, libres ou occupés par des commerçants qui en sont locataires. L'avantage de ce type de bien par rapport aux logements est que la gestion est moins contraignante, puisque le locataire est responsable de tout l'entretien et des travaux. La rentabilité locative est aussi plus élevée. Toute la difficulté est d'avoir des locataires stables et solvables, car un commerçant mauvais payeur ne s'expulse pas facilement. « Dans certaines villes de province, les boutiques se vident avec la concurrence des zones commerciales de périphérie », explique un propriétaire. Certains investisseurs en profitent quand d'autres se lassent. « Nous avons racheté à la SCPI Foncia Pierre

Rendement une boutique inoccupée pourtant bien située dans le cœur historique de Nîmes », confie le commerçant qui s'y est installé.

### MALRAUX, PATRIMOINE HISTORIQUE

Une des particularités de l'investissement immobilier est la dualité de sa fiscalité. D'un côté, les propriétaires déplorent la forte imposition de leurs revenus fonciers, dans la tranche supérieure de leur impôt sur le revenu, mais, de l'autre, ils se laissent facilement séduire par des espoirs de défiscalisation. De ce point de vue, les vieilles pierres ont un fort pouvoir d'attraction sur les contribuables les plus taxés, car leur coûteuse rénovation peut réduire l'impôt à néant, contrairement aux réductions d'impôt pour l'investissement locatif neuf en loi Pinel ou Censi-Bouvard, frappées par le plafonnement des niches fiscales (à 10 000 € d'avantages fiscaux par an). Jusqu'à fin 2017 (sous réserve de son prolongement), la loi Malraux permet de déduire de son revenu imposable, sans limite, le déficit foncier creusé par les travaux de rénovation d'un logement dans le cadre d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), à condition de respecter les règles tatillonnes de ces rénovations délicates, et de louer le logement pendant six ans à l'issue des travaux. Des avantages comparables s'appliquent aux rénovations de monuments historiques et assimilés, sans obligation de location.

En pratique, les déconvenues ne sont pas rares : les biens sont vendus trop cher dans ce cadre, le coût des travaux est sous-estimé, les problèmes techniques ou juridiques font exploser les budgets. Il arrive que les propriétaires se retrouvent avec un chantier inhabitable et un redressement fiscal pour non-respect des règles du jeu. ■

### La pierre ultramarine

Pour soutenir les Drom-COM, on déroule le tapis rouge aux investisseurs prêts à s'y aventurer. Depuis la loi imaginée en 1986 par Bernard Pons, pont de RPR nommé ministre des Départements et Territoires d'outre-mer par Jacques Chirac, pour faire rentrer de l'argent dans les caisses, l'investissement immobilier outre-mer bénéficie toujours d'un supplément d'avantages fiscaux pour

compenser des risques accrus. Les réductions d'impôts pour l'investissement dans les logements y sont ainsi portées jusqu'à 32 % pour le dispositif Pinel (contre 21 % en métropole). Bien avant les dégâts de l'ouragan Irma, les déconvenues de nombreux épargnants ont néanmoins nourri une certaine défiance à l'égard de la pierre ultramarine, en raison de malversations plus insidieuses que les catastrophes naturelles.