

Grand Est

Achat en nue-propriété : peu de programmes neufs dans le Grand Est

Si acheter en nue-propriété permet de constituer un patrimoine, les programmes immobiliers qui permettent de tels investissements sont encore rares dans la région et concernent essentiellement les zones où la demande locative est importante comme à Nancy, Metz, Strasbourg ou encore Dijon.

Par **Magalie DELLE-VEDOVE** - 10 mars 2022 à 05:00 - Temps de lecture : 2 min



L'achat en nue-propriété permet notamment « de construire du logement social grâce à des fonds privés venant de particuliers », explique Quentin Simonot. Photo DR/Frédéric VIGIER

Quentin Simonot, du cabinet Nuepro immo, est spécialiste de l'achat en nue-propriété et de la vente ou revente en démembrement de propriété. Ses clients viennent de toute la France. « Dans le Grand Est, explique-t-il, les programmes immobiliers neufs contenant des appartements que l'on peut acquérir en nue-propriété représentent une part infime du marché immobilier, l'état du parc dépend beaucoup de la politique en matière de logements sociaux de la ville. » Quand un

promoteur achète un terrain pour construire de nouveaux logements, la mairie peut le contraindre à réserver une partie des appartements à du logement social. Dans ce cas-là, un bailleur social peut acquérir l'usufruit de ces logements sociaux pour un nombre d'années déterminées à l'avance. L'achat de la nue-propriété de ces logements sociaux est alors proposé à des particuliers.

A lire aussi

- Immobilier : « Les acquisitions en nue-propriété augmentent »
 - Nue-propriété : un investissement et beaucoup d'avantages
-

Construire du logement social avec des fonds privés

« Cela permet de construire du logement social grâce à des fonds privés venant de particuliers, explique Quentin Simonot. Tout le monde s'y retrouve. » Le locataire paie un loyer modéré, l'usufruitier (le bailleur social) perçoit les loyers et le nu-propriétaire (le particulier qui a acheté l'appartement avec une décote), récupère le bien qu'il a acquis pour un prix bien inférieur à la valeur du marché, au bout d'une quinzaine d'années. À Metz, [la société Perl a ainsi vendu 26 appartements en nue-propriété dans un immeuble rue des Messageries](#). Les nus-propriétaires ont payé en moyenne 2 100 euros par mètre carré alors que les autres appartements de l'immeuble se sont vendus 3 400 euros du mètre carré. À Nancy, l'immeuble situé rue du Tapis Vert, inauguré en 2017, contient 48 logements dont [le bailleur social, Meurthe-et-Moselle Habitat, a acquis l'usufruit locatif](#). « Même si ce système est vertueux parce qu'il permet de financer des logements à loyers modérés dans une zone immobilière tendue, ces programmes restent rares, explique Quentin Simonot. Certaines villes préfèrent disposer de logements sociaux pérennes et non pas pour une durée déterminée ».

Economie

Finance et fiscalité



Grand Est

Nue-propriété : un investissement et beaucoup d'avantages

Par **M.D-V** - 10 mars 2022 à 05:00 - Temps de lecture : 1 min



Acheter un bien en nue-propriété pour investir présente des avantages, mais il ne faut pas compter sur des revenus locatifs. Photo RL /Julio PELAEZ

La nue-propriété permet d'acheter un logement **à un prix inférieur à sa valeur sur le marché**. Pendant la période de nue-propriété, les travaux d'entretien du bien sont à la charge de l'usufruitier, le nu-propiétaire ne gère que les grosses réparations (murs, voûtes...). Le nu-propiétaire ne paye ni taxe foncière, ni taxe d'habitation et le jour où il veut transmettre son bien, il bénéficie de droits de donation réduits, calculés sur la valeur du bien en nue-propriété, non pas sur sa valeur réelle. Enfin un bien en nue-propriété n'intègre pas le patrimoine immobilier qui détermine l'assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière. Que des avantages ?
Non, un inconvénient : il est impossible de percevoir les loyers pendant la période de cession de l'usufruit. Il faut donc pouvoir financer l'achat sans compter sur un revenu locatif.

Lorraine

● Immobilier : « Les acquisitions en nue-propriété augmentent »

Catherine Grandidier-Majersick, présidente de la chambre des notaires de Moselle, dresse un état de lieu du recours à la nue-propriété. Elle explique pourquoi les montages d'acquisitions par le biais de ce système sont en hausse et quels sont ses avantages et ses inconvénients.

Par **Propos recueillis par Adrien JACQUOT** - 10 mars 2022 à 06:00 - Temps de lecture : 2 min



La nue-propriété présente des avantages fiscaux importants. Photo RL /Julio PELAEZ

Qu'est-ce que la nue-propriété ?

Catherine GRANDIDIER-MAJERCSIK : « La nue-propriété est un démembrement du droit de propriété. Cette situation d'usufruit et de nue-propriété se retrouve fréquemment dans des situations légales en matière de succession. Elle s'ouvre dans la grande

majorité des cas entre le conjoint encore vivant, qui est usufruitier du patrimoine, et les nues-propriétaires, qui sont les héritiers. L'usufruit est le droit d'utiliser les biens et la nue-propriété est le droit même de propriété. Le pouvoir d'utilisation a soit une durée fixe déterminée, soit est calqué sur la durée de vie de l'usufruitier. »

Dans quelles autres situations peut-on être concerné par la nue-propriété ?

« De manière générale, on est aussi concerné par la nue-propriété quand on a un patrimoine important et que l'on souhaite transmettre à ses enfants en exonération de droits de succession. Dans le cadre d'une stratégie de donation, cela permet de transmettre les biens pour une valeur moindre. L'usufruit réservé par le donateur est ainsi déduit de la valeur de la pleine propriété. Il est fonction de l'âge du donateur selon un barème fiscal. Par exemple, si on donne un bien à moins de 71 ans, il va y avoir une décote de 40 % de sa valeur. »

Est-ce que le recours à la nue-propriété a tendance à augmenter ?

« Ce qui augmente, ce sont les montages d'acquisition en nue-propriété, pas les situations d'usufruit rencontrées quotidiennement dans le cadre des successions ou des donations. Il peut s'agir de bailleurs sociaux ou d'acteurs immobiliers privés qui s'associent à des particuliers pour acquérir des biens immobiliers en nue-propriété. Les acquéreurs ne peuvent pas toucher de revenus, ni occuper le bien, pendant une durée de 10 à 20 ans, déterminée lors de la vente. Il faut donc avoir une surface financière importante. »

A lire aussi

- **Achat en nue-propriété : peu de programmes neufs dans le Grand Est**
 - **Nue-propriété : un investissement et beaucoup d'avantages**
-