



## La nue-propriété, l'autre solution pour acheter

**TENDANCE.** Face aux difficultés du marché de l'immobilier, acheter en nue-propriété, dans le cadre de l'usufruit locatif social, apparaît comme une solution de recours en temps de crise, selon les professionnels du secteur.

En effet, la nue-propriété permet de ne payer que 50 à 60% d'un logement, tandis que le solde est à la charge de l'usufruitier (un bailleur social, qui le loue pour en tirer des revenus durant la durée du contrat fixée initialement – au moins 15 ans), le nu-proprétaire récupérant l'usage de son bien à la fin de la période. Selon Frédéric Goulet, cofondateur de la société **Perl**, cette opération financière a plus de chances de succès auprès d'un banquier qu'une acquisition classique. "Nous n'avons pas d'investisseur qui présente des difficultés de financement. Quand vous empruntez 60% au lieu de 100%, l'exposition aux risques n'est pas la même", explique monsieur Goulet. "De plus, les risques d'impayés ou de vacance du logement n'existent pas pour le nu-proprétaire, qui n'a à se soucier de rien tant que l'usufruit n'est pas terminé. Ce sont des éléments qui sont pris en compte par les établissements bancaires", ajoute-t-il. L'un des avantages de ce démembrement réside dans le fait que seul celui qui a l'usage du bien est soumis à l'impôt. Le nu-proprétaire est lui exempté de toute fiscalité durant la durée de l'usufruit.

**AFF**