



Investir en nue-propiété, une stratégie pour sa retraite

➔ L'investissement en nue-propiété repose sur le principe du démembrement de propriété, qui divise la pleine propriété d'un bien immobilier en deux droits distincts: la nue-propiété et l'usufruit. « Le nu-propiétaire possède, selon le Code civil, le droit de disposer de la chose. Concrètement, il est propriétaire du bien, mais ne peut ni l'occuper (usus) ni le mettre en location pour en percevoir les loyers (fructus). Pendant toute la durée du démembrement, ces droits restent la prérogative de l'usufruitier », rappelle Amaury de Calonne, président de Monetivia. En contrepartie de l'absence de revenus locatifs durant cette période fixée dès le départ, l'investisseur achète le bien avec une décote généralement comprise entre 20 et 50 % de sa valeur en pleine propriété. Au terme du démembrement, cette décote s'annule progressivement et l'investisseur devient pleinement propriétaire une fois l'usufruit échu. Comme l'explique Amaury de Calonne, « l'investisse-

ment en nue-propiété s'apprécie naturellement grâce à un effet de capitalisation, ce qui en fait un choix pertinent dans une logique d'épargne-retraite. Pendant toute la période de démembrement, l'investisseur n'a pas de revenus, mais, à la fin, il récupère un bien sans décote qui a vu sa valeur augmenter grâce à l'inflation et à la hausse du marché immobilier ». Il est possible de démembrement un actif immobilier mais aussi des parts de société, souligne Monetivia. Dès lors, l'épargnant qui souhaite se bâtir sa propre retraite par capitalisation en investissant en nue-propiété a le choix entre deux stratégies: acquérir en direct la nue-propiété d'un ou plusieurs biens. Ou investir dans la nue-propiété de parts de SCPI. Dans le premier cas, il deviendra à la fin de la durée du démembrement propriétaire d'un actif immobilier. Dans le second cas, il deviendra in fine plein propriétaire de parts de SCPI, conclut Monetivia (*lire aussi p. 36*).