

Primos accédants. Une maison sur mesure

# Du projet à la construction de leur maison

De l'idée à la réalisation de leur maison flambant neuf, il n'y a eu qu'un pas... ou presque. Accompagnés par les Villas La Provençale, Julia et Anthony emménageront bientôt avec leurs enfants dans la maison de leurs rêves, qu'ils ont conçue sur-mesure.

Faire construire une maison ne faisait pas forcément partie de leur projet initial mais le prêt à taux zéro accordé pour la construction a fait pencher la balance. «Et puis dans les maisons en dur que nous avions visitées, il manquait toujours quelque chose », remarque Julia. En choisissant un constructeur de villas individuelles, le

jeune couple n'a pas regretté : «nous avons été très bien accompagnés et avons reçu beaucoup de conseils. Du coup tout sera très fonctionnel avec un maximum de rangement».

**Une maison à notre goût**  
C'est à Eyguères qu'ils ont eu le coup de cœur pour «un village sympa et tranquille, avec l'école à pied et le collège» et qu'ils ont opté pour un terrain alors en friche. Un an et demi plus tard, leur maison en côtoie six autres dans un lotissement à l'entrée du village, à seulement 15 mn de leur travail respectif. «C'est une maison entièrement faite à notre goût, car nous souhaitions que tout soit ouvert», indique Anthony. C'est aussi l'aboutissement d'un projet à deux qui mûrit depuis longtemps déjà.

**Un budget serré**  
Côté budget, leur maison de 82 m² sur deux niveaux avec 3 chambres, construite sur un terrain de 317 m², leur a coûté 230 000 euros (terrain et construction compris, mais hors finitions de type cuisine, salle de bain, peintures, parquet...). Une somme un peu au-dessus de leur budget mais qu'ils ont réussi à couvrir avec l'aide de leur famille : «et puis, on paie le cadre de vie qu'on aura dans ce village coté», explique le jeune couple. A la trentaine tout juste, c'est un premier achat qu'ils sont très contents de pouvoir faire, pour ne plus payer de loyer mais aussi pour «laisser quelque chose à nos enfants», indique Julia. Les 15 et 16 octobre, les Villas La Provençale organisent des journées portes ouvertes

dans leur maison. Puis, en décembre, si les derniers travaux avancent bien, le jeune couple et ses enfants emménageront dans leur nouvel habitat. A côté d'autres familles qui s'installeront, elles aussi, dans ce nouveau lotissement. Les cartons déjà prêts dans le logement salonnais qu'ils s'approprient à quitter, Julia et Anthony se projettent sans cesse sur les aménagements futurs : la terrasse à installer, le gazon à planter, la clôture à poser... et sont impatients de s'installer dans leur nouvelle demeure. Une maison créée, à chaque étape du projet, en respectant leurs souhaits.



LM

Pour leur premier achat immobilier, Julia et Anthony sont ravis de l'avancée des travaux

## VEILLE PATRIMONIALE

### L'usufruit locatif social : un placement immobilier sécurisé.

Par Jean-Philippe Picod, fondateur du Groupe Espace Patrimoine à Salon-de-Provence

#### Avez-vous déjà entendu parler de l'usufruit locatif social (ULS) ?

Cette solution, assez méconnue du grand public, offre pourtant beaucoup d'avantages. Si vous souhaitez placer intelligemment votre épargne, lisez ce qui suit !

#### Dissociation temporaire entre nue-propriété et usufruit

L'usufruit locatif social repose sur la dissociation temporaire du droit de propriété, pour une durée de 15 à 20 ans en moyenne : l'usufruit du bien est détenu par un bailleur social ou institutionnel qui assure la gestion locative du bien selon les critères du prêt locatif social (plafonds de revenus et de loyers), en finance l'entretien et les petits et gros travaux. La

nue-propriété, quant à elle, appartient à l'investisseur. "L'épargnant va acheter un appartement patrimonial dans une ville comme Paris, Lyon, ou Nice en ne payant qu'environ 60% de la valeur du bien, précise Geraldine Tyl Chaigne, directrice commerciale de PERL. En échange de cette décote — correspondant à la totalité des loyers libres, défiscalisés et nets de charges qui auraient été encaissés pendant une durée de 15 à 20 ans — il ne pourra ni l'habiter ni le louer durant cette période. Au terme défini, il en deviendra pleinement propriétaire."

#### L'usufruit locatif social : tout ce qu'il vous faut savoir

#### Que se passe-t-il pour l'épargnant, une fois la période écoulée ?

"Au terme de l'opération, l'investisseur devient automatiquement et sans frais, plein propriétaire. Il peut alors vendre son logement pour avoir un capital Retraite, le louer pour recevoir un revenu complémentaire ou encore le récupérer pour l'habiter."

#### Pendant ces 15/20 ans, qui se charge de l'entretien et des travaux ?

"Le propriétaire ne s'occupe de rien. Aucune charge, aucune taxe, aucuns travaux ne pèsent sur lui. Ce sont les bailleurs sociaux qui s'en chargent. Il convient d'être vigilant à l'acquisition sur les engagements de l'usufruitier sur l'entretien du bien."

#### Quel est le rendement d'une telle opération ?

"La reconstitution progressive de la pleine-propriété produit un rendement mécanique de 3,4% hors inflation, pour une valeur de la nue-propriété correspondant à 60% de la valeur du bien en pleine propriété et à une durée de démembrement de 15 ans."

#### Où se trouvent les programmes d'ULS ?

"Ils sont proposés dans les villes en tension foncière, c'est-à-dire où la demande locative est supérieure à l'offre locative : Paris intramuros, Suresnes, Puteaux, Le Vésinet, Lyon et le bassin genevois, Nice, Cannes, Bordeaux ou encore Nantes. Il s'agit donc d'un marché sélectif et étroit."

#### Et que devient le locataire à l'issue du dispositif ?

"Lorsque la période d'usufruit prend fin, le bailleur a l'obligation de proposer aux locataires qui remplissent toujours les conditions de ressources une solution de logement comparable, au sein de son parc immobilier. Les premières sorties d'usufruit interviendront en mars 2017 et sont donc déjà en cours de préparation. C'est d'ailleurs l'une des missions de PERL : accompagner la fin d'usufruit aux côtés du nu-propriétaire, en fonction de son souhait, vendre, louer ou occuper les lieux."

**À ce propos, quel est le rôle de PERL dans le cadre d'un tel investissement ?**  
"PERL achète les appartements en pleine

propriété — nous lançons un nouveau programme par semaine. Nous sommes donc les premiers à porter le risque sur le bien, nous trouvons ensuite le bailleur social avec qui nous élaborons la convention qui va définir les conditions d'entretien du bien pendant l'usufruit, puis nous proposons la nue-propriété aux investisseurs intéressés. Nous suivons et accompagnons ces derniers durant toute la durée du dispositif."

#### Est-il possible pour l'investisseur de se retirer de l'opération avant l'échéance officielle ?

"Tout à fait. L'investisseur est libre de revendre à tout moment le bien acquis en nue-propriété avant même la fin de la période de démembrement temporaire, tout en conservant les avantages patrimoniaux et fiscaux acquis. Les avantages seront juste proportionnels à la période

écoulée et il sera par exemple propriétaire non pas de 100% du bien mais de 80%."

#### Quels sont les profils des investisseurs ?

"Une étude a été menée récemment par un institut extérieur, pour connaître les objectifs d'investissement des propriétaires. Elle a révélé trois profils différents :  
- L'épargnant de moins de 50 ans, dont la motivation est l'accès à l'immobilier patrimonial à moindre coût et qui, dans un contexte de taux bas, voit ce dispositif comme un produit retraite sécurisé et très performant ;  
- Le deuxième segment rassemble les particuliers ayant des revenus fonciers positifs et qui, après conseil d'un professionnel du patrimoine, achètent une nue-propriété par emprunt, sachant que les intérêts sont déductibles des revenus fonciers existants. Il y a également les contribuables soumis à l'ISF, qui acquièrent une nue-propriété en fonds propres et qui ne rentrera pas dans la base taxable ISF ;  
- Enfin, les plus de 65 ans, qui songent à l'allongement de l'espérance de vie et se montrent intéressés par l'idée de toucher un revenu complémentaire à 80 ans. D'autres encore voient dans ce dispositif une solution optimale pour transmettre une partie de leur patrimoine à leurs enfants ou petits-enfants, de manière sécurisée et performante."

**Qui sont les bailleurs sociaux ?**  
"Il peut, par exemple, s'agir d'Efidis, filiale de La Société Nationale Immobilière (SNI) et filiale à 100% de la Caisse des dépôts ; Erilia, filiale de premier rang du groupe Caisse d'Épargne ; ou encore du Nouveau Logis Provençal, Entreprise Sociale pour l'Habitat du groupe SNI."

**En conclusion investir en nue-propriété c'est :**

#### En conclusion investir en nue-propriété c'est :

- Payer 60 % du prix
- Investir sans souci de gestion locative
- Aucune fiscalité
- Une valorisation assurée
- Diminuer son ISF
- Diminuer son Impôt sur le revenu
- Se constituer un capital
- Préparer sa retraite
- Aider ses enfants

Acquérir un logement en nue-propriété offre de multiples avantages. Alors n'hésitez pas à venir découvrir ce mécanisme d'investissement chez Espace Patrimoine.

**Si vous avez une épargne que vous souhaitez placer, étudiez sérieusement l'option ULS. Prenez conseil auprès de Jean-Philippe Picod et contactez-nous.**



**3 rue Mignet - 13300 Salon de Provence**  
**Tél : 04.90.53.41.41 // Fax : 04.90.45.01.57**

@ : contact@groupepacepatrimoine.com - Site : www.groupepacepatrimoine.com