



# ACHAT EN NUE-PROPRIETE NEUF OU ANCIEN

---

**DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER**



# INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

L'achat en nue-propiété est un **dispositif permettant d'acheter un bien avec une décote de 30% à 40%** du prix par le biais du **principe de démembrement de propriété**. Il s'agit d'accorder l'usage (l'usufruit) à un tiers pendant une durée temporaire à l'issue de laquelle on devient pleinement propriétaire (en moyenne de 15 à 20 ans).

L'investissement en nue-propiété est idéal pour construire un patrimoine immobilier à prix concurrentiel dans des marchés immobiliers couteux (Paris, Lyon, Nice...).

## La pleine propriété est temporairement dissociée durant le démembrement en deux droits réels :

- **La nue-propiété** : le droit pour vous de détenir un bien patrimonial, de devenir mécaniquement un futur plein propriétaire
- **L'usufruit** : le droit de disposer du bien, d'en percevoir les revenus locatifs tout en assurant la gestion et l'entretien (permet d'éviter toute dépense impromptue relative à ce bien).

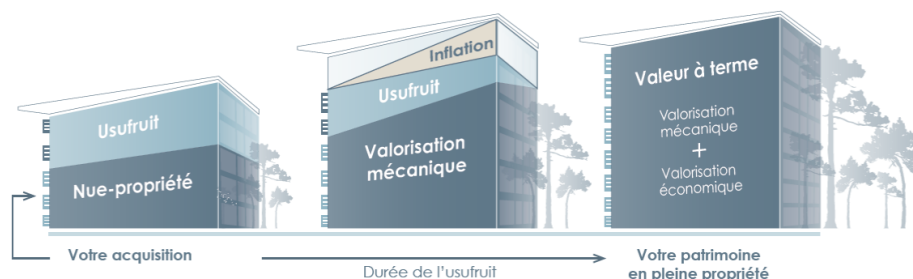
N.B : Dans le cas d'un investissement en nue-propiété, l'usufruitier est généralement un bailleur institutionnel.

## Avantages :

- Décote à l'achat de 30 à 40% de la valeur du bien
- Aucune imposition sur les revenus fonciers durant le démembrement ni d'intégration dans le calcul de l'IFI
- Garantie de récupérer à l'échéance du démembrement un bien remis en l'état tout en profitant de la valorisation mécanique du bien.
- Aucune contrainte de gestion locative

## Inconvénients :

- Ne génère pas de revenus fonciers durant le démembrement



**Rendement minimal de 3,4% hors inflation, 5% avec inflation**  
Hypothèses : inflation : 1,5% / an et évolution immobilière : 0% / an

