

INTRODUCTION

Pour la seconde année consécutive, Les Échos et Statista ont lancé une grande enquête visant à répertorier les 500 entreprises dont le chiffre d'affaires avait le plus progressé sur la période 2013 - 2016. Nous sommes fiers et heureux de vous annoncer que Nue-Pro Select figure au sein de ce classement, à la 136^e place avec une croissance de 325%. Ce résultat est le fruit de la confiance de l'ensemble de nos partenaires, à qui nous disons un grand « Merci ! ».

AVIS D'EXPERTS

Rassurer un investisseur sur la nue-propriété : la clé du succès

L'argument numéro un pour vendre le démembrement temporaire d'un bien entre nue-propriété et usufruit tient en un mot : la décote. Pour un investisseur, la différence entre la valeur d'un bien en pleine propriété et son prix s'il est acheté en nue-propriété est particulièrement alléchante. Reste à le rassurer sur le sérieux et la fiabilité de cette décote.

Sérieux, cohérence et confiance

En d'autres termes, l'acheteur ne doit avoir aucun doute sur le mode de calcul de sa future acquisition. C'est là qu'intervient un outil essentiel pour gagner et mériter sa confiance : la clé de répartition : c'est tout simplement un pourcentage que l'on applique à la valeur de marché d'un bien. Prenons l'exemple d'un logement de 100 000 € en pleine propriété. En le démembrent sur 15 ans, sa clé de répartition est de 60% ; sa valeur en nue-propriété est donc de 100 000 € x 0,6, soit 60 000 €.

En toute logique, ce pourcentage varie en fonction de la durée du démembrement : plus l'acquéreur devra attendre pour récupérer son bien en pleine propriété, plus la clé de répartition baissera et donc plus la décote sera forte. C'est parfaitement normal : si la durée du démembrement passe par exemple de 15 à 20 ans, le nu-propriétaire devra patienter 5 ans de plus avant de pouvoir habiter le bien ou en tirer des loyers, ou encore le revendre. Il est généralement admis les clés de répartition suivantes : 60% pour une durée de 15 ans, 58% pour 16 ans, 56% pour 17 ans et ainsi de suite jusqu'à... 50% pour 20 ans. Il est très important de

veiller au bon respect de ces clés de répartition, gage de cohérence et de transparence. Pour notre part, c'est ce que nous faisons sur chacune de nos opérations : c'est très apprécié par nos partenaires conseillers et leurs clients.

Un outil de prospective

La clé de répartition est aussi éminemment stratégique dans le sens où elle est déterminante pour calculer le taux de rentabilité interne (TRI) d'une acquisition. Reprenons notre investisseur qui a acheté un bien démembré pour 15 ans avec une clé de répartition de 60%. Durant cette période, s'il ne touche aucun revenu, il n'a pas non plus d'impôt ni de charge à payer. In fine, le TRI de son bien est de 3,47%. Par contre, si la clé de répartition passe à 65%, le TRI chute à 2,91%... D'où l'importance de veiller au bon respect des clés de répartition lors du montage des opérations en démembrement.

Il reste un dernier aspect de la clé de répartition à connaître : elle sert à projeter le prix pleine propriété d'un bien démembré. Démonstration avec notre acheteur qui acquiert pour 60 000 € un bien en nue-propiété dont la clé de répartition était de 60% (soit un facteur de 0,6). Il suffit de diviser le montant qu'il a investi par cette clé - soit 60 000 divisé par 0,6 - pour trouver le prix pleine propriété : 100 000 €. C'est important dans le cadre d'un programme afin d'avoir une lecture juste des prix proposés. Par exemple, afficher un prix projeté en pleine propriété à 10 000 €/m² associé à un horizon d'investissement de 15 ans mais avec une clé de partage de 65 % doit interroger sur la notion de juste prix et de rentabilité lors de la revente à terme.

SELECTION

Inédit : la première opération résidence étudiants - jeunes actifs en démembrement de propriété

Nue-Pro Select a développé, avec le Groupe Capelli / Oscar Développement / Paction, une opération en démembrement de propriété située au 29 rue du Plat, à deux pas de la place Bellecour à Lyon. En plein centre, donc. L'opération a consisté à réhabiliter un immeuble de l'ancienne faculté catholique de Lyon datant du XIX^e siècle en résidence pour étudiants et jeunes actifs de moins de 30 ans. La qualité des prestations et des finitions a été de très haut niveau : les parquets à chevrons anciens ont été conservés ainsi que les belles hauteurs sous plafond, les paliers d'étages sont en terrazzo avec mosaïques, les vitraux sont à l'honneur dans les escaliers...

C'est la première fois en France qu'une opération en démembrement est utilisée pour transformer un immeuble en résidence pour étudiants et jeunes actifs de moins de 30 ans. Le montage a été élaboré en concertation avec la ville et les services de l'État. L'usufruit a été confié au bailleur social Semcoda qui lui-même en a confié la gestion au groupe Fac Habitat.

L'intérêt de cette opération est double : d'une part elle permet, en sortant de l'offre classique d'appartements familiaux, de proposer des logements à une population qui manque parfois de solutions. D'autre part les petites surfaces louées (T1 et T2) sont plus rentables pour le bailleur social. C'est cette rentabilité améliorée qui a permis d'implanter ce type de logement en plein centre de Lyon, où le prix du foncier est élevé. Quant à la nue-propriété, les 47 appartements proposés à la vente ont rapidement trouvé preneur auprès d'une clientèle essentiellement issue de la région lyonnaise.

Devant le succès rencontré par ce premier montage, Nue-Pro Select et ses partenaires travaillent actuellement à la mise sur pied de nouvelles opérations de ce type en région lyonnaise et parisienne.

Toute l'équipe de nue-pro select se joint à moi pour vous souhaiter une excellente année 2018. À nouvelle année, nouvelles résolutions : nous avons décidé de partager nos six ans d'expérience de la nue-propriété, notre unique spécialité, via une lettre trimestrielle. Dans ce premier numéro, vous découvrirez notamment en quoi les nouvelles règles imposées par l'État aux bailleurs sociaux ouvrent des perspectives intéressantes à l'Usufruit Locatif Social. En espérant que vous apprécierez l'éclairage que nous apportons sur ce secteur en constant mouvement, il me reste à vous souhaiter une bonne lecture...

Christophe Lachau
Président

2018, année prometteuse pour la nue-propriété

La loi de finances 2018 a été définitivement adoptée par l'Assemblée Nationale jeudi 21 décembre 2017. En ce qui concerne le logement social, elle va très certainement pousser au développement du Logement Intermédiaire ainsi qu'au démembrement de propriété (Usufruit Locatif Social). Une nouvelle donne à anticiper dès maintenant. Explications après le clic...

Rappelons tout d'abord les objectifs du gouvernement : ce dernier souhaite réaliser une économie de 1,5 milliard d'euros par an dans ses dotations au logement social. En 2020, ce sera en réduisant d'autant les APL qui lui sont destinées. Dans l'intervalle, il parviendra à ce résultat au moyen d'un double mécanisme :

- une réduction des APL de 800 millions d'euros en 2018, idem en 2019, puis de 1,5 milliard en 2020. Les bailleurs sociaux seront tenus de compenser intégralement cette baisse en consentant des diminutions de loyer ;
- une hausse du taux de TVA de 5,5 % à 10 % pour les travaux d'entretien et de construction de logements sociaux. Le gain attendu par le gouvernement est de l'ordre de 700 millions d'euros par an.

Indolores pour les locataires du parc social, ces nouvelles règles vont avoir des conséquences autrement plus sérieuses pour les bailleurs sociaux. Les baisses de loyer vont à elles seules induire une baisse de leurs revenus d'environ 7 %. Leurs équilibres financiers vont être déstabilisés. En toute logique, ils vont devoir faire face à une diminution de leurs capacités d'autofinancement et donc de production. Cela se fera sentir très rapidement pour les plus fragiles financièrement, et pour ceux qui ne gèrent pas un parc immobilier suffisamment important pour amortir le choc économique à venir.

Résultat : les chiffres de production de logements sociaux en 2018 risquent d'être nettement en deçà des objectifs annoncés. Le législateur lui-même en a conscience, puisqu'il a instauré un système de mutualisation des fonds propres entre les bailleurs sociaux sur tout le territoire, financé par une hausse des cotisations à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). L'idée est de contrer la baisse annoncée du nombre de projets en faisant remonter les fonds propres disponibles des bailleurs sociaux afin de les investir dans les zones tendues.

Cependant, la tentation sera grande pour les bailleurs sociaux de recourir à une baisse du niveau général des prestations, ainsi qu'à une drastique redéfinition des programmations. Gageons toutefois que leur volontarisme va les pousser à explorer toutes les pistes pour maintenir une offre de logement social soutenue. C'est dans cette perspective qu'une solution risque fort de les intéresser : le démembrement de propriété. En effet, ce levier est particulièrement élégant et efficace pour développer du logement social, via l'Usufruit Locatif Social, avec un impact financier très nettement inférieur à celui d'une création de logement classique.

Cette année 2018 promet d'être passionnante : c'est avec enthousiasme que nous allons accompagner nos partenaires promoteurs dans leurs montages et commercialisations d'opérations de ce type en faisant appel à toute notre expertise et à notre connaissance approfondie des différents acteurs et rouages de ce secteur très pointu... et en plein essor. Affaire(s) à suivre...

Adrien POILLOT