

PLACEMENTS

POURQUOI MISER SUR LE LOGEMENT SOCIAL PEUT RAPPORTER GROS

*Acheter un logement et le confier à un organisme HLM offre des rabais de 30 à 40 %.
Et de substantielles économies d'impôt.*

Les placements financiers estampillés « responsables » font aujourd'hui un carton auprès des épargnants. La pandémie n'y est peut-être pas pour rien. Les épargnants cherchent à donner du sens à leur épargne, et ces produits, en pleine tempête boursière, ont prouvé qu'ils résistaient plutôt bien aux chocs. Toutefois, la finance n'est pas la seule à jouer la carte de l'investissement socialement responsable. L'immobilier n'est pas en reste. Un exemple ? L'usufruit locatif social (ULS). Cette niche méconnue du grand public permet aux épargnants de faire fructifier leur argent, tout en donnant un coup de pouce au logement social. Chaque année, ce mécanisme permet de mettre en location 1 500 à 2 000 logements dans le parc HLM. « Cela représente environ 250 millions mis dans le logement social », indique Tristan Barrès, directeur général du groupe Perl, pionnier de l'ULS dans les années 2000.

De quoi s'agit-il ? Ce mécanisme – un partage de propriété temporaire – consiste pour l'investisseur à acheter un logement dont la gestion sera confiée à un organisme HLM pendant une période déterminée à l'avance, entre 15 à 18 ans. L'acheteur fait donc une croix sur les loyers pendant ce laps de temps, en contrepartie de quoi, il profite d'une forte décote sur le prix d'achat, de l'ordre de 30 à 40 %. À l'issue de cette période, l'acheteur récupère un logement en pleine propriété. « Il est libre de le louer pour percevoir des loyers, de le vendre pour empocher la plus-value ou de le transmettre », explique Tristan Barrès. Avec à la clé, parfois, de substantielles plus-values. À Vincennes, une soixantaine de logements viennent d'ailleurs de revenir dans le giron de leurs propriétaires après avoir été achetés il y a près de 15 ans. Pour les heureux investisseurs de l'époque, les gains s'annoncent spectaculaires. Ces logements avaient été payés en moyenne 1 500 euros le mètre carré. Aujourd'hui, le prix moyen se situerait plutôt autour des 9 500 euros. Cela laisse rêveur.

DE GROS ATOUTS FISCAUX

L'usufruit locatif social a longtemps été catalogué comme produit d'investissement pour contribuables fortunés, mais ce n'est plus le cas. « Ce placement s'adresse aujourd'hui à une palette très large de clients », souligne Philippe Malatier, du cabinet K & P Finance. Principal atout ? Il permet de générer des plus-values non imposables. En effet, le gain lié au retour à la pleine propriété d'un logement, c'est-à-dire à 100 % de sa valeur, n'est pas taxable. « Cela équivaut à engranger 30 à 40 % de gain sur plusieurs années, sans aucune fiscalité », souligne Isabelle



Peene-Dupont, directrice générale d'Inter Invest Immobilier. Autre point fort, ce dispositif permet de faire baisser la pression fiscale lorsque l'on est bailleur. Les intérêts d'emprunt du crédit viennent atténuer la fiscalité sur les autres revenus de l'investisseur – loyers, revenu global. Lorsque le nu-propriétaire est très fiscalisé, cela peut aboutir à de grosses économies d'impôts. L'usufruit locatif social séduit aussi pour ses atouts en matière de donation. En transmettant la nue-propriété plutôt qu'un logement entier, les parents peuvent donner davantage sans frais. Ils peuvent par exemple profiter de l'abattement de 100 000 euros par enfant tous les 15 ans. Au terme de cette période, leur progéniture récupérera le logement en pleine propriété, et le gain de valeur qui l'accompagne. Dernier atout de ce dispositif : la nue-propriété sort de l'assiette taxable à l'impôt sur la fortune immobilière. Ce qui peut permettre à un contribuable d'investir sans risquer de se retrouver éligible à ce nouvel impôt. Les produits restent rares. On compte 1 500 à 2 000 logements par an. Mais on trouve un peu tous les prix, de 70 000 euros le studio à Rennes à plus d'un million d'euros pour les grands logements en proche couronne parisienne. « Ce sont des produits demandés, souvent bien situés, mais il faut faire attention au prix, parfois élevé, malgré la décote initiale », souligne Philippe Malatier. D'autant que les investisseurs actuels ne profiteront pas de gains aussi mirifiques, la hausse folle des années 2000 est derrière nous.

Jorge Carasso