



 SOCIÉTÉ  
GÉNÉRALE  
Immobilier Patrimonial

# TOUT COMPRENDRE SUR LA NUÉ- PROPRIÉTÉ

---

# 1 QU'EST-CE QUE LA NUE-PROPRIÉTÉ ?

La nue-propiété repose sur le démembrement du droit de propriété. Elle consiste à détenir un bien sans en avoir l'usufruit, c'est-à-dire, sans disposer de la jouissance de ce bien. Après acquisition, le nu-propiétaire ne résidera pas dans le logement et n'en percevra pas les éventuels revenus locatifs.

## BIEN EN PLEINE PROPRIÉTÉ



**ACQUISITION :**  
Partage temporaire de la propriété (nue-propiété) et de l'usage (usufruit) du bien



### NUE-PROPRIÉTÉ (Investisseur Privé)

Le nu-propiétaire acquiert le droit de disposer du bien.  
Il acquiert le bien à un prix décoté de **30 à 44 %** de sa valeur en pleine propriété (décote égale aux loyers nets qu'il aurait perçus pendant la période du démembrement). Il n'a pas le droit d'occuper le bien ou d'en percevoir de loyers.



### USUFRUIT Bailleur Institutionnel Social

L'usufruitier acquiert le droit d'utiliser et de louer le bien à des ménages sous conditions de ressources pendant toute la durée du démembrement.  
À la fin du démembrement, il sera déchu de son droit d'utiliser le bien et d'en percevoir des revenus.



**DURÉE DU DÉMEMBREMENT :**  
15 à 20 ans

**AUCUNS FLUX**  
+  
**AUCUNS TRAVAUX**

**FLUX**  
Perçoit les loyers  
Paye toutes les charges courantes  
Supporte la fiscalité

**TRAVAUX**  
Effectue les petites et grosses réparations d'entretien (art. 605 et 606 du CCI)



**FIN DU DÉMEMBREMENT**

**L'INVESTISSEUR RÉCUPÈRE LA PLEINE PROPRIÉTÉ DU BIEN**  
automatiquement et gratuitement



## 2 QUELS OBJECTIFS ?



### CONSTITUTION D'UN PATRIMOINE

Construire un patrimoine durable ou mettre en place une épargne pour sécuriser sa retraite.



### FISCALITÉ AVANTAGEUSE

Le nu-proprétaire ne perçoit aucun loyer pendant la durée du démembrement. De ce fait, il n'aura pas à payer d'impôt sur le revenu. Par ailleurs, l'abattement dont il bénéficie sur le prix d'acquisition n'est pas soumis à une fiscalité.



### STRATÉGIE DE TRANSMISSION

Optimiser la transmission de son patrimoine.

## 3 QUELS SONT LES AVANTAGES DE LA NUE-PROPRIÉTÉ ?



### Ticket d'entrée attractif

Avec une décote moyenne entre 30 et 40 % par rapport aux prix du marché selon les zones, la nue-proprété offre un ticket d'entrée particulièrement intéressant. Elle permet également de cibler des biens de qualité situés dans des secteurs dynamiques.



### Aucune charge de gestion et d'entretien

Les règles relatives à la gestion et aux charges locatives y compris les travaux sont établies dans la convention de démembrement. En général, ces conventions stipulent que l'usufruitier prend en charge l'intégralité des travaux.



### Fiscalité avantageuse

Dans le cadre d'un emprunt, les intérêts sont déductibles des autres revenus fonciers du nu-proprétaire. En tant que nu-proprétaire d'un bien, celui-ci n'est pas inclus pas votre patrimoine immobilier qui détermine votre assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière.

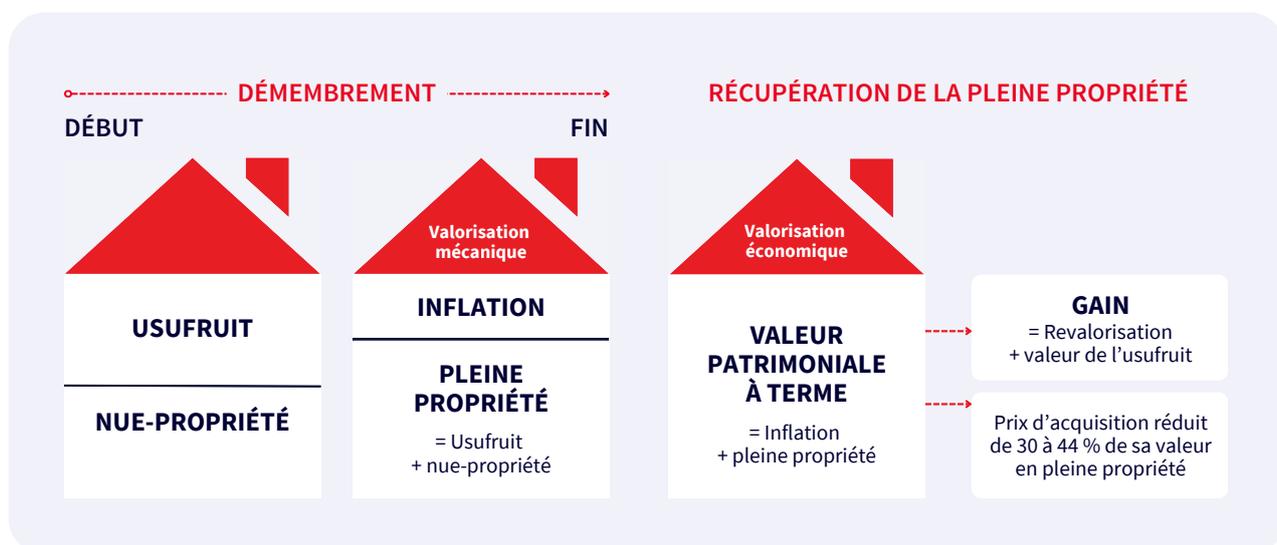




## 4 UNE POTENTIELLE VALORISATION DU PATRIMOINE

L'investisseur bénéficie sur toute la période d'investissement d'un double effet de levier hors réévaluation immobilière :

- **Une valorisation mécanique** liée à la reconstitution progressive de la pleine propriété,
- **Une valorisation économique** liée à l'inflation (liée aux fluctuations du marché de l'immobilier).



## 5 QUE SE PASSE-T-IL À LA FIN DU DÉMEMBREMENT ?

L'investisseur a 3 possibilités :

**1**  
Vendre pour percevoir un capital

**2**  
Louer pour percevoir des revenus

**3**  
Occuper le bien

# 6 UN ACCOMPAGNEMENT DANS LA DURÉE

De la sélection du bien à la signature du contrat de réservation, nos conseillers vous accompagnent à chaque étape de votre projet immobilier pour assurer votre entière satisfaction.

1

## Lors du premier rendez-vous

notre expert réalisera un **diagnostic immobilier** afin de mieux comprendre vos objectifs et de vous proposer la solution la plus adaptée à votre situation.

2

## Proposition de bien(s)

correspondant à vos attentes par votre conseiller immobilier.

3

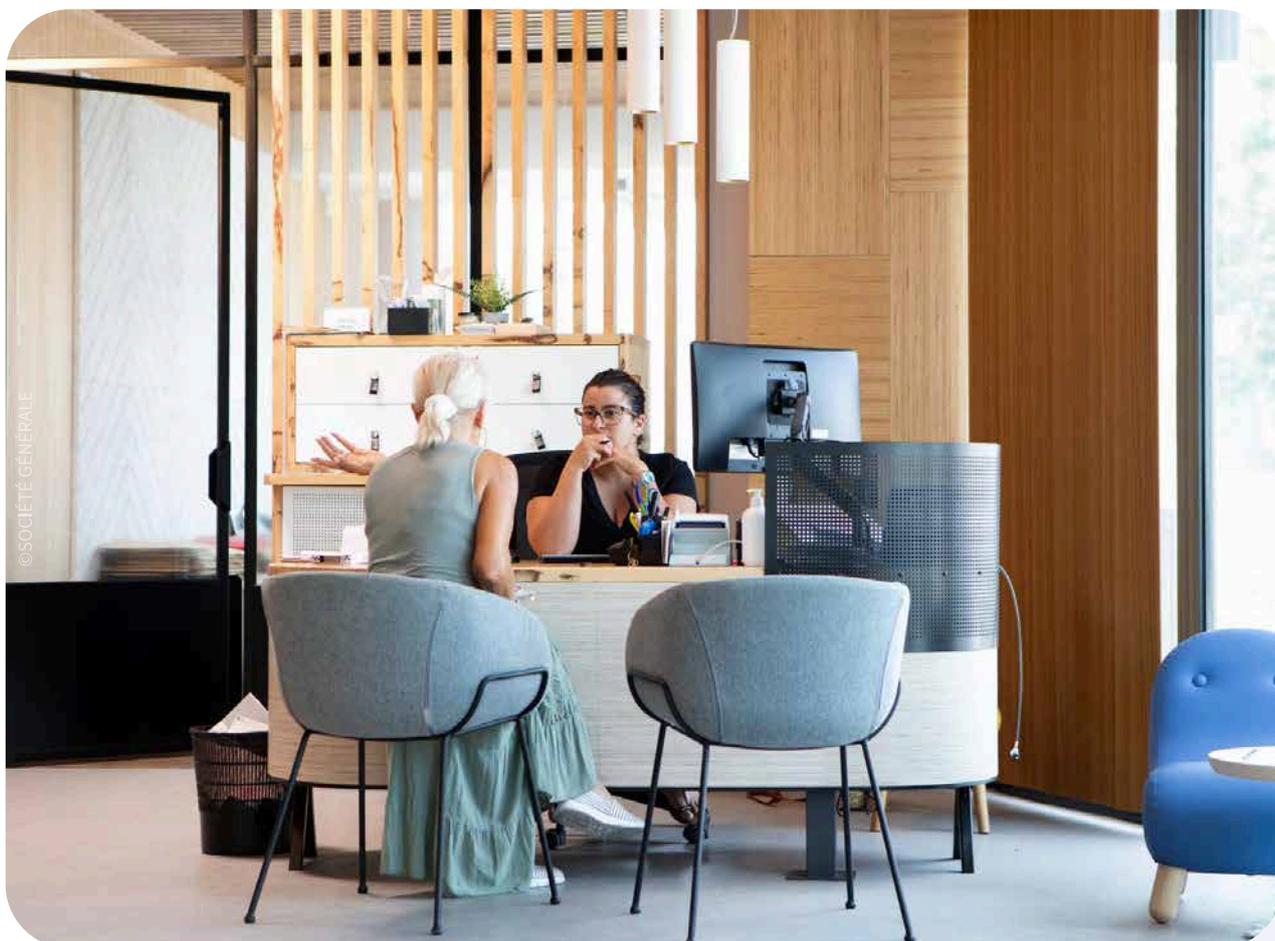
## Signature du contrat de réservation

du bien choisi avec le promoteur.

4

## Pour votre plan de financement

votre conseiller bancaire sera à votre disposition.





Société Générale Immobilier Patrimonial (SGIP) - Société par Actions Simplifiée au capital de 174 502,00 EUR - RCS Nanterre 450 522 172. Filiale de Société Générale spécialisée dans l'investissement immobilier patrimonial neuf et ancien rénové, carte de transaction n° 9201 2018 000 026 000 - non-détention de fonds - délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS ILE-DE-FRANCE. Numéro ADEME : FR231725\_01YSGB  
Siège social : Immeuble Ampère E+ - 34/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE

**Document publicitaire sans valeur contractuelle**

