

entretien

# FRÉDÉRIC GOULET (PERL) : "LA NUE-PROPRIÉTÉ EST UNE RÉPONSE INTÉRESSANTE POUR LES INVESTISSEURS"

**Les 1ères assises de la nue propriété ont réuni fin janvier, à la Maison de la Chimie, près de 500 personnes. Preuve que le sujet suscite l'intérêt des investisseurs privés et des bailleurs sociaux, même si mise en œuvre démarre lentement. Quelle est la valeur ajoutée d'un tel dispositif et comment fonctionne-t-il ? Les réponse de Frédéric Goulet, co-fondateur du groupe Perl, spécialiste de l'investissement en nue propriété.**

## POURRIEZ-VOUS NOUS PRÉSENTER LE GROUPE PERL ?

Perl existe depuis bientôt dix ans et a été créé à l'initiative d'Alain Laurier et moi-même. Alain Laurier réfléchissait alors à la mise en place d'un schéma qui permettrait d'aider les bailleurs sociaux à financer leurs programmes, au moment où les prix du foncier commençaient à monter; j'étudiais de mon côté la création d'une offre qui permette aux ménages d'investir dans l'immobilier locatif en éliminant un maximum de contraintes inhérentes à ce type d'investissement (risque locatif, dépenses, fiscalité, gestion). La nue-propriété s'est avéré une réponse intéressante pour les investisseurs et si nous parvenions à limiter le prix de vente de la nue-propriété, la rentabilité serait attractive. C'est là que cette idée a rencontré celle d'Alain Laurier et que nous avons cherché à valider l'hypothèse que les bailleurs sociaux pourraient concevoir d'être usufruitiers temporaires. Nous avons lancé une opération à titre expérimental en 1999, qui a fonctionné et donné naissance à une cinquantaine d'autres opérations. De cette idée, nous avons fait un métier, unanimement reconnu, avec une valeur ajoutée apportée à toute la chaîne du logement, du locataire, premier maillon de la chaîne, jusqu'à l'État, en passant les communes, les bailleurs sociaux et, bien sûr, les investisseurs, chacun en recevant un bénéfice effectif. C'est donc un modèle à valeur ajoutée pour tous.

## QUELLE EST CETTE VALEUR AJOUTÉE ?

Elle diffère selon les acteurs concernés. Les locataires bénéficient d'un logement à un niveau de loyers correspondant à leurs ressources, à proximité de leur lieu de travail. Lorsque ces derniers sont Paris ou en première couronne, il est très difficile de trouver dans le secteur libre un logement à un niveau de loyers qu'ils peuvent assumer. Ils bénéficieront ainsi d'un logement à loyer accessible. Le bailleur social, lui, doit remplir sa mission en procurant des logements à loyers conventionnés dans des secteurs où les besoins existent. Grâce à ce schéma, nous lui permettons d'améliorer son offre pendant toute la durée de l'usufruit temporaire, soit 15 à 17 ans, de manière ciblée, sans avoir à mobiliser ses ressources propres ou les subventions de la collectivité locale. L'usufruit acheté sera entièrement autofinancé par les loyers encaissés pendant la durée de cet usufruit. Troisième acteur, les collectivités locales: le dispositif leur permet d'avancer dans l'atteinte de leurs objectifs en matière de logement social, sans avoir à avancer d'argent. Ensuite l'État, conscient du besoin structurel de logements sociaux, trouve ici une partie de réponse particulièrement respectueuse de ses deniers. Il ne s'agit évidemment pas d'une réponse substitutive à l'approche traditionnelle du logement social, c'est une variable d'ajustement. Enfin, le nu propriétaire: celui-ci acquiert un bien pour un prix de 40 % à 45 % inférieur à la valeur réelle du bien et en devient pleinement propriétaire à expiration de la durée de l'usufruit. Pendant toute la durée de l'usufruit, il n'est pas redevable de la taxe foncière ni de l'ISF, la nue-propriété n'entrant pas dans la base de calcul de

l'impôt sur la fortune et la plus-value dégagée lors de la revente après 15 ans sera exonérée d'impôts.

## QUEL EST L'INTÉRÊT PRÉSENTÉ PAR CE DISPOSITIF? LE "SCELLIER" N'EST-IL PAS PLUS PERTINENT POUR L'INVESTISSEUR ?

Tout dépend de l'angle sous lequel vous vous placez. Certes, l'investissement en nue-propriété n'est pas assorti d'une réduction d'impôt comme proposée par le dispositif Scellier. En revanche, il présente de sérieux avantages que n'offre pas l'investissement traditionnel: chez Perl, l'investisseur vient avant tout réaliser un investissement immobilier et non chercher un avantage fiscal immédiat. Aussi, il se voit proposer des biens qui, de par leur nature et leur emplacement présentent une vraie valeur patrimoniale et il n'en financera que 55 ou 60 % de leur prix total, ce qui n'est pas rien. Par ailleurs et contrairement à la location "classique", il est, totalement exonéré du risque locatif (vacance, impayés), de toute dépense de gestion, d'entretien, de travaux qui coûtent sur la durée aux propriétaires bailleurs en moyenne 25 % des loyers encaissés, il n'aura en plus aucun souci de gestion, ce qui est d'un grand confort. Dans notre modèle, c'est l'usufruitier (le bailleur social) qui assume toutes les dépenses, la gestion locative, l'entretien du bien et sa remise en état préalablement à la fin de l'usufruit. Concernant la fiscalité, l'investissement en nue-propriété n'est pas sans appréciables avantages. En l'absence de revenus locatifs, pas d'impôt sur le revenu, en revanche s'il dispose de revenus fonciers par ailleurs, l'investisseur pourra en déduire les intérêts d'emprunt générés par son acquisition en nue-propriété. Il réalisera ainsi sans limitation de montant une importante économie d'impôt (jusqu'à 50 %) qui s'ajoutera à l'économie d'ISF qu'il réalise par ailleurs.

## COMMENT VOTRE SOCIÉTÉ DÉGAGE-T-ELLE UNE MARGE SUR CES OPÉRATIONS ?

Notre métier est l'ingénierie financière. Nous atteignons nos objectifs grâce à des équilibres très ténus, en travaillant sur l'ensemble des paramètres à notre disposition mais n'y parvenons pas toujours. Les marges dégagées sont faibles, elles sont liées au prix d'acquisition, au prix de vente de l'usufruit et de la nue-propriété. Il est nécessaire que ces prix permettent à l'opération de fonctionner et la marge minimum est celle imposée par les banques pour nous permettre de financer le projet. Elle atteint rarement les 8 % sur la seule nue-propriété et est bien en deçà sur chiffre d'affaires global puisqu'elle est d'environ 5 % du chiffre d'affaires global. C'est un maximum. Mais, au-delà de cet aspect des choses, notre ambition est d'apporter des solutions pertinentes tant en matière d'épargne immobilière que d'offre de logements à loyers accessibles. Ces objectifs sont a priori difficiles à atteindre et souvent incompatibles, nous sommes parvenus à les concilier et ce n'est qu'un début.

PROPOS RECUEILLIS PAR CB