

Interview de Frédéric Goulet, directeur général de **Perl**

Les atouts de l'investissement dans la nue-propriété

Le Figaro Magazine – Comment voyez-vous l'évolution du marché ?



Frédéric Goulet – Il y a un regain indéniable pour l'immobilier depuis le début de cette année chez les particuliers. Je pense que beaucoup d'épargnants ont été échaudés par l'effondrement de la

Bourse et trouvent une vraie raison de croire à l'épargne dans la pierre. Encore faut-il bien investir, en proposant exclusivement des sites ayant une véritable valeur patrimoniale.

Vous avez une approche originale de l'investissement immobilier...

Nous proposons d'acquérir la nue-propriété d'un bien neuf pour 55 à 60 % de sa valeur totale, le reste, c'est-à-dire l'usufruit, revenant temporairement, pour quinze à dix-sept ans, à des bailleurs sociaux qui perçoivent les reve-

nus, assurent l'entretien et la remise en état à l'échéance de l'immeuble.

Quels sont les avantages ?

Le nu-propriétaire ne supporte aucun risque locatif, aucun souci de gestion, aucune dépense. Pas de loyers, donc pas d'impôt sur le revenu. Si l'acquéreur a emprunté, il peut déduire les intérêts de ses revenus fonciers : il réduit d'autant le montant de son IRPP. La taxe foncière est supportée par l'usufruitier et un bien en nue-propriété n'entre pas dans l'ISF. Enfin, en cas de revente au bout de quinze ans, il n'a aucune plus-value à payer.

Quel bilan tirez-vous de votre expérience ?

Depuis 2001, nous avons réalisé plus de 50 programmes, essentiellement en Ile-de-France, dans les Yvelines, les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne notamment, ainsi que dans le Var ou les Alpes-Maritimes. 2009 se présente bien avec une augmentation atten-



PHOTOS: G. R.

due de l'ordre de 40 % de nos ventes. Nous avons en outre toute la confiance de la clientèle, car nous avons organisé un marché secondaire qui permet si besoin la revente anticipée des biens. Et puis, nous nous flattons d'apporter une satisfaction aux investisseurs tout en contribuant au développement d'une offre de logements accessibles.

PROPOS RECUEILLIS PAR M. G.