

PATRIMOINE *Le succès de l'usufruit locatif social*



L'usufruit locatif social : une autre façon d'investir dans le neuf.

L'usufruit locatif social gagne du terrain. « Nous avons enregistré nos meilleurs scores de vente au premier trimestre 2009 », s'enthousiasme Frédéric Goulet, directeur général de **Perl** une société spécialisée dans ce type d'investissement locatif. Comment ça marche ? Le particulier achète un ou plusieurs logements dans un programme neuf « toujours situé sur une adresse aussi résidentielle que recherchée, par exemple en centre-ville », signale Frédéric Goulet. La propriété est démembreée : l'investisseur achète la nue-propriété du logement, soit 50 à 60 % de la valeur du bien en pleine propriété. L'usufruit est acquis, pour quinze à vingt ans, par des bailleurs institutionnels à vocation sociale. Pendant cette durée, le bailleur perçoit les loyers et entretient le logement et l'immeuble. Au terme de la période, l'investisseur particulier récupère le bien remis à neuf. Ses avantages : « il paie un logement à moitié prix, il enregistre une plus-value exonérée d'impôts lorsqu'il revend. Il peut aussi choisir de continuer à louer sur le secteur libre ou reprendre le logement pour y vivre », explique Frédéric Goulet. En outre, les intérêts d'emprunt sont fiscalement déductibles et le nu-propriétaire est exonéré de la taxe foncière. Pendant le bail, le logement n'est pas inclus dans le calcul de l'Impôt de solidarité sur la fortune. « L'usufruit locatif social est un système gagnant-gagnant : l'investisseur réalise une belle opération avec un rendement moyen annuel de 5,30 % ; les bailleurs sociaux peuvent loger des familles modestes ; les communes peuvent plus facilement respecter les principes de la mixité sociale », commente Frédéric Goulet.