

L'investissement immobilier en nue-propriété

Le démembrement du droit de propriété est une notion juridique souvent associée à un outil de transmission patrimoniale dans un cadre familial. Dans le cas d'un démembrement temporaire, il devient un schéma d'investissement immobilier innovant et efficace.

Interview de Frédéric Goulet
Co-fondateur et directeur de la société PERL

C'est en partant de cette notion qu'en l'an 2000, Frédéric Goulet, engagé sur des problématiques d'investissement et Alain Laurier, sur des questions de faisabilité de logements réservés à des ménages d'actifs ayant besoin de se loger en secteur urbain dans des zones urbaines où le prix du foncier ne permet plus d'intervenir de manière classique ont fondé la société PERL, qui compte aujourd'hui plus de quarante salariés.

PERL conçoit alors un schéma d'investissement immobilier adapté aux recherches et aux capacités des primo-investisseurs et des investis-

seurs dans une logique de cofinancement public/privé de programmes immobiliers.

Intérêt patrimonial et financier

Dans le schéma d'investissement en nue-propriété, l'acquéreur de la nue-propriété ne finance que 50% à 60% de la valeur totale du bien, selon la durée de l'usufruit, variant de 15 à 20 ans.

Pour l'acquéreur, investir en nue-propriété revient ainsi à percevoir, dès l'origine, sous la forme d'une économie immédiate sur le prix d'acquisition,

l'équivalent de la totalité des loyers actualisés qu'il aurait encaissés sur la période, nets de frais, taxes et charges.

Aucune dépense ni risque locatif ne pèseront sur lui pendant toute la durée de l'usufruit. Lors de l'extinction de l'usufruit temporaire, le nu-propriétaire devient aussitôt plein-propriétaire.

L'acquéreur constate alors une plus-value constituée du cumul de la valeur de l'usufruit reçue gratuitement et de la revalorisation du bien immobilier sur toute la durée de l'usufruit. L'acquéreur peut financer son investissement jusqu'à 100% en crédit amortissable ou remboursable in fine ou en fonds propres.

La fiscalité du schéma d'investissement PERL a été optimisée. En effet, en l'absence de loyers, il n'existe pas d'imposition sur le revenu et l'imputation des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers existants ou à venir procure une économie d'IRPP et de prélèvements sociaux (maximum : 49,7%). Par ailleurs, le nu-propriétaire est non-imposable au titre de l'ISF, ce qui implique une économie nette d'ISF sur la valeur de la nue-propriété et la taxe foncière est acquittée par l'usufruitier. Enfin, le nu-propriétaire bénéficie d'une exonération totale d'imposition des plus-values si les biens sont revendus après la 15^e année.

Modalités de démembrement de la propriété

Tandis que le nu-propriétaire acquiert un ou plusieurs appartements, l'usufruit temporaire est cédé pour une durée déterminée selon les programmes, par un bailleur institutionnel à vocation sociale.

Pendant cette période, l'usufruitier assure l'exploitation locative, notamment dans le cadre de



Quai 92 - Exemple de programme immobilier que PERL réalise ou vend en nue-propriété

conventions PLS conclues pour une durée limitée à celle de l'usufruit, avec des entreprises ou des administrations, en vue de réserver en priorité les appartements à leurs salariés. **L'usufruitier assurera l'entretien permanent de l'ensemble immobilier et procédera, préalablement à l'extinction de l'usufruit, à la remise en état des parties communes et privatives, selon un cahier des charges contractuel.**

Au terme de l'usufruit et à échéance des baux sociaux, le dénouement de l'opération est prévu et organisé par la Loi ENL de 2006.

La loi précise que les baux consentis par l'usufruitier sont automatiquement échus au jour de l'extinction de l'usufruit temporaire. Le nu-propiétaire peut ainsi donner congé pour vendre ou habiter six mois avant l'extinction de l'usufruit. Au terme de la période d'usufruit, le nu-propiétaire, devenu plein-propiétaire par la réunion gratuite et automatique de la nue-propiété et de l'usufruit, aura la faculté de céder ses biens et de réaliser ainsi une plus-value exonérée d'imposition ou encore de les louer pour en percevoir le revenu.

Il existe également un marché secondaire, car acquérir un bien en nue-propiété n'impose aucune durée minimale de détention. La nue-propiété est un droit réel immobilier librement cessible indé-

pendamment de l'usufruit qui se poursuit jusqu'à son terme contractuel. La revente de la nue-propiété avant l'extinction de l'usufruit n'entraîne aucune pénalité ni réintégration fiscale.

Les acquéreurs successifs de la nue-propiété d'un bien bénéficient du même contexte fiscal.

L'usufruitier temporaire quant à lui est sélectionné pour son expérience de gestionnaire et sa solidité financière. L'usufruitier temporaire est toujours un bailleur de premier plan : nous avons de nombreux partenaires bailleurs sociaux dont notamment Polylogis qui possède 54.000 logements. Le bailleur retenu par PERL fait l'acquisition de l'usufruit temporaire pour une durée de 15 à 20 ans, selon les programmes, période pendant laquelle il assure l'exploitation locative et supporte la totalité des charges et taxes. Il est sélectionné pour son expérience de gestionnaire et sa solidité financière.

Ces conditions sont indispensables au respect des engagements contractuels qu'il souscrit à l'égard des nus-propiétaires en termes d'entretien préventif des constructions et de remise en état des logements à l'échéance.

La loi «Engagement National pour le logement» de 2006 définit les rapports entre nu-propiétaire, usufruitier et locataire et les modalités applicables lors de l'extinction de l'usufruit temporaire. ■



Frédéric Goulet
Directeur de PERL

Trois questions à Frédéric Goulet, co-fondateur et directeur de la société PERL.

P&M : Quel est le secret du schéma d'investissement immobilier en nue-propiété conçu par PERL ?

Plus que d'un secret, il s'agit d'une équation dont le schéma PERL est le résultat. Nous avons cherché à concilier différents objectifs partagés par tous les investisseurs immobiliers, à savoir : préserver et valoriser son épargne, limiter, voire éliminer les contraintes de gestion et les risques locatifs, maîtriser les dépenses incombant aux propriétaires qui réduisent la rentabilité attendue, optimiser la fiscalité des revenus et du patrimoine, améliorer et sécuriser la rentabilité de l'investissement.

L'objectif était tellement ambitieux qu'il semblait irréaliste mais la nue-propiété a été la réponse qui s'est imposée à nous.

En effet, le nu-propiétaire ne supporte ni la gestion de son bien (location, entretien), ni le risque locatif (vacances, impayés). Il ne prend en charge aucune dépenses (frais d'agence, frais de gestion, travaux) et n'est assujéti à aucune fiscalité (IRPP, ISF et taxe foncière).

Nous avons aussi démontré quelle rentabilité l'acquéreur pouvait attendre de son investissement qui dépend du prix d'achat de son bien.

Ainsi, en achetant un bien immobilier pour seulement 60% de son prix en pleine propriété, assorti d'un usufruit de 15 ans, l'acquéreur perçoit d'avance et assurément plus de 15 années de loyers actualisés, nets de charges et de taxes. Son investissement est donc gagnant et sécurisé dès le début et non subordonné à l'encaissement d'un loyer et de plus, il limite son endettement.

Par ailleurs, c'est «le bailleur social», en qualité d'usufruitier, qui entraîne des conséquences favorables au nu-propiétaire comme notamment la TVA à 5,5%.

Nous aidons ainsi les usufruitiers, les bailleurs, à améliorer leur offre locative dans les secteurs où l'immobilier est le plus recherché, donc le plus onéreux mais où il est néanmoins indispensable de procurer des logements locatifs abordables.

Rappelons que la situation est actuellement très tendue en France en raison d'un déficit de plus d'un million de logements. Nous pensons que celui-ci se résorbera au cours des 20 prochaines années, notamment par l'augmentation du nombre de propriétaires de leur résidence principale (55% des ménages

français quand la moyenne européenne est de 70%). Comme l'a souligné l'économiste Jean-Hervé Lorenzi au cours des 1^{ères} Assises de la nue-propiété, organisées par PERL en janvier dernier : «nus-propiétaires et usufruitiers font cause commune car ils sont intéressés par les mêmes emplacements. Les premiers, car les sites où l'immobilier est le plus cher constituent une meilleure garantie de préserver et de valoriser leur épargne, et les seconds car ces mêmes sites ne leur sont pas accessibles en raison des prix.»

P&M : Pourquoi acheter en nue-propiété ?

La nue-propiété n'est qu'une modalité qui optimise et sécurise l'investissement. Alors pourquoi investir dans l'immobilier ?

Les 40 ou 50 dernières années sont là pour nous éclairer. Elles ont démontré que parmi toutes les opportunités d'investissement accessibles aux épargnants, l'immobilier offre la meilleure adéquation sécurité/rentabilité mais à une condition : savoir choisir le bien acquis en fonction de son emplacement, de son environnement et de sa qualité architecturale !

C'est ici que PERL intervient à travers son schéma d'investissement en nue-propiété qui permet d'aborder des biens immobiliers de grande qualité aux meilleurs emplacements.

P&M : Comment organisez-vous votre développement ?

Quels sont vos partenaires ?

Nos interlocuteurs sont divers et nombreux. Il nous faut être connus et présents auprès des Maires des grandes agglomérations à qui incombe la responsabilité du logement, des bailleurs sociaux à sensibiliser aux vertus de l'usufruit locatif, des Pouvoirs publics qui nous accompagnent depuis 10 ans dans l'aménagement de la législation pour favoriser le développement du concept, et enfin, auprès des conseillers en gestion de patrimoine et des banques qui sont nos meilleurs prescripteurs.

Nous n'en étions pas conscients en amont de notre projet mais nous avons réellement fait évoluer les conditions de l'investissement immobilier et celles du logement social. Le sentiment d'avoir apporté notre petite pierre à ce grand édifice nous procure de profondes satisfactions.