



LA VIE IMMOBILIÈRE Acheter un bien à 60 % de sa valeur

Méconnue du grand public, la technique du démembrement de propriété offre un grand nombre d'avantages. Éclairage avec Frédéric Goulet (photo), organisateur des 3^{es} Assises de la nue-propriété, qui se tiendront le 25 mars aux Salons Hoche, à Paris, et directeur général de la société PERL.

Le démembrement de propriété permet-il de réaliser de bonnes affaires dans l'immobilier ? Oui. À l'heure où le niveau des prix rend l'investissement immobilier inaccessible à un grand nombre de Français, le démembrement permet de minimiser le prix d'acquisition. Un investisseur peut acquérir la nue-propriété d'un logement pour 60 % de sa valeur réelle, l'usufruit étant conservé par un tiers, par exemple un bailleur social. Fiscalement, l'investissement en nue-propriété ne rentre pas dans la base taxable à l'ISF de l'acquéreur, le bien démembré figurant dans le patrimoine de l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété.

Quels logements proposez-vous à la vente ? Nous proposons des biens dans de nombreuses villes de province (Bordeaux, Biarritz, Nice, Lyon) et en Île-de-France. À Levallois-Perret (Hauts-de-Seine), nous avons à la vente des appartements à 4 500 euros le mètre carré alors que leur valeur en pleine propriété est de 7 500 euros le mètre carré. Le particulier qui fera l'acquisition de la nue-propriété sera pro-

priétaire des murs mais ne disposera pas de l'usage du bien. Pendant quinze ans au moins, le bien sera loué comme logement social. C'est la durée minimale du conventionnement nécessaire aux bailleurs sociaux. Les loyers seront perçus par l'usufruitier, en l'occurrence le bailleur social. En contrepartie, le particulier ne supportera aucune charge, qu'il s'agisse des taxes foncières, des frais d'entretien ou de mise en location. Au terme des quinze ans, l'usufruit rejoindra automatiquement la nue-propriété et l'investisseur pourra en toute liberté récupérer le bien pour l'occuper, le revendre ou le louer. Il devra donner congé au locataire social dans les six mois précédant l'extinction de l'usufruit.

Qu'appelle-t-on usufruit successif ? C'est une forme de démembrement qui permet de régler des problèmes bien particuliers. Par exemple, un investisseur ayant un enfant handicapé nécessitant des revenus réguliers et un autre enfant valide préférant recevoir

un capital pourra céder l'usufruit de ses biens à son épouse puis à son enfant handicapé et transmettre la nue-propriété à son enfant valide. Ou encore, en cas d'enfants de plusieurs lits, l'usufruit successif permet de préparer la transmission de son patrimoine en préservant les intérêts du conjoint survivant, par exemple en cédant l'usufruit au conjoint survivant et en prévoyant que les enfants du premier lit soient nus-propriétaires.

Propos recueillis par
MARIE DE GREEF-MADELIN

