

ACTUALITES



3^E ASSISE DE LA NUE-PROPRIÉTÉ

La qualité du conseil patrimonial et la pertinence sociétale du bien augmentent la valeur d'un investissement immobilier

Paris, le 25 mars 2011, les 3^{es} Assises de la nue-propiété organisées par PERL, leader de l'investissement en nue-propiété ont réuni près de 500 conseillers en gestion de patrimoine indépendants, banquiers ou assureurs. Trois tables rondes étaient proposées aux participants : une analyse des perspectives de l'immobilier résidentiel, un atelier sur les stratégies et l'ingénierie patrimoniales et un focus sur le financement des acquisitions immobilières en nue-propiété.

Alain Tourdjman, directeur des Études, Veille et Prospective de BPCE, président OEE Études a mis en exergue la nouvelle place du logement dans la société française et l'enjeu patrimonial qui en résulte : le logement joue un rôle majeur dans l'orientation du destin social de la famille (effet de la localisation sur l'éducation et de promotion sociale) et sur la stratégie d'autonomie financière des ménages. L'anticipation de la retraite est devenue la première motivation de l'accession et ce, quelque soit l'âge de l'acquéreur.

Il a proposé 2 clefs pour appréhender les scénarios possibles, la remontée des taux d'intérêts et la réelle solvabilité des ménages.

Hypothèse 1 : une légère baisse des transactions et une stabilisation des prix

en 2011/2012 consécutive à une faible hausse des taux et au maintien de marges d'ajustement des ménages. Hypothèse 2 : une baisse sensible des prix en 2012 après une baisse importante du volume des transactions en 2011 avec des taux longs qui excèdent 4% et des ménages incapables de suivre la hausse de prix.

En conclusion, il a mis en garde sur le risque de société qu'est devenu le logement, notamment face à une longue phase baissière des prix.

Joël Krikorian, directeur de Sémaphores a détaillé les sous-jacents d'un ISR immobilier. Il a proposé une nouvelle lecture de la valorisation des biens immobiliers sur trois critères : les ménages, les entreprises et les territoires.

Pour les ménages le logement doit faciliter leur parcours résidentiel, être accessible financièrement et avoir un coût d'usage maîtrisé. Les entreprises quant à elles ont la nécessité de loger leurs employés et particulièrement les jeunes actifs. Enfin les territoires souhaitent une offre de logement pour chaque segment de leur population, dans un cadre urbain adapté et qui soit en conformité avec les objectifs de réductions des émissions de gaz à effets de serre. L'ISR en matière d'immobilier résidentiel propose comme valorisation du bien la somme de la valeur du logement et de la qualité de vie associée.

Hervé Barthélemy, conseil en gestion de patrimoine indépendant cabinet AGORA CONSEIL, président région Nord de la Chambre des indépendants du patrimoine a présenté l'étendue des stratégies patrimoniales applicables à 2 cas pra-

tiques : un couple souhaitant anticiper le financement des études de ses enfants et un couple souhaitant disposer d'un complément de revenus à leur retraite. Le conseil patrimonial permet ainsi au particulier de choisir parmi plusieurs options, privilégiant soit la disponibilité des fonds investis, la rentabilité ou la sérénité des investissements.

Jean Aulagnier, doyen honoraire, Université d'Auvergne, président de l'Association Universitaire de Recherche et d'Enseignement sur le Patrimoine (AUREP) a exposé la mise en œuvre d'une stratégie patrimoniale par usufruits successifs. Celle-ci consiste, dans le cadre d'une acquisition en nue-propiété selon le schéma proposé par PERL, à introduire une dimension de transfert intergénérationnel en créant des usufruits successifs au profit des parents, du dernier survivant des deux époux et de leurs descendants. Cette ingénierie patrimoniale se révèle optimale dans la transmission du patrimoine aux enfants, car ces derniers deviendront plein-proprétaires sans aucun droit de mutation au jour du décès du survivant des époux.

Lors de la dernière table ronde, Anne-Sophie Aguessy, notaire associée de l'Étude Wuhmann et Eric Le Blastier, vice-président directeur général de Pimaxia, Groupe Société générale ont développé leurs expériences du financement immobilier des particuliers : pratiques, taux d'intérêt et garanties. Ils ont constaté que le financement d'une acquisition en nue-propiété diffère fort peu du financement d'une acquisition en pleine-propiété et ont souligné que l'information

du client était toujours le garant d'un financement adapté.

François Scellier, député et conseiller général du Val-d'Oise, rapporteur spécial au nom de la commission des finances de l'Assemblée nationale des crédits budgétaires du Logement a brillamment conclu les travaux de la matinée en rappelant que produire le maximum de logements dans les zones en déficit doit être l'objectif de l'investissement locatif ou de celui en nue-propiété.

Pour plus d'information sur l'investissement immobilier en nue-propiété : www.perlpatrimoine.com

Capucine de Fouquières
 Tél. 06 09 46 77 33
capucine@capetcime.fr
Virginie Hunzinger
 Tél. 06 10 34 52 81
vhunzinger@capetcime.fr

A propos de PERL

PERL est une société fondée en 2000 par Alain Laurier et Frédéric Goulet.

Leader de l'investissement immobilier en nue-propiété, PERL compte aujourd'hui plus de 50 salariés et réalise 100 millions d'euros de chiffres d'affaires.

Ses références : 2500 logements dans 60 villes, principalement en région parisienne, Rhône-Alpes, PACA, et Arc Atlantique, le centre des métropoles régionales et les régions hautement touristiques.