

# Investir moins cher et sans souci

Spécialiste du démembrement temporaire de biens immobiliers, **PERL** poursuit sa croissance rapide. Son cofondateur, Frédéric Goulet, nous en explique les diverses raisons.

**Investissement Conseils :**  
*Qu'en est-il du développement de votre société ?*

**Frédéric Goulet :** Nos résultats sont en progression constante. L'an passé notre chiffre d'affaires a atteint 110 M€ et nos prévisions s'établissent à 150 M€ pour 2011. Pour les années suivantes, nos perspectives sont très positives. Après un démarrage plutôt lent entre 2000 et 2007, ces chiffres sont très encourageants et prouvent que notre travail de pédagogie a porté ses fruits.

**IC :** *Comment expliquez-vous ce dynamisme ?*

**F.G. :** Plusieurs facteurs peuvent expliquer notre croissance, mais j'en retiens deux principaux. Tout d'abord, comme je l'expliquais auparavant, notre travail de pédagogie depuis dix ans nous permet aujourd'hui de dire qu'investir dans de la nue-propriété est devenu quelque chose de naturel. Il y a douze ans, nous étions vus comme des extraterrestres sur le marché. Aujourd'hui, l'évidence de l'intérêt patrimonial et économique d'une telle opération est reconnue par tous. Par ailleurs, le démembrement de propriété est devenu une solution pertinente à une équation difficilement soluble. En effet, d'une part les besoins en logements sont en progression constante (environ un million de logements manquants), d'autant plus que la croissance démographique française est positive, que les décohabitations augmentent et que la durée de vie s'allonge. D'autre part, le développement de logement aidé dans des zones demandées,

donc chères, est de plus en plus difficile à financer. Dès lors, nous apportons une solution en permettant aux bailleurs sociaux d'assurer leur rôle en compagnie d'investisseurs. Pour l'épargnant, il ne s'agit donc pas d'un marché d'aubaine ou conjoncturel, mais bel et bien d'investir dans un sous-jacent pérenne et réel.

**IC :** *Les récentes évolutions fiscales ont-elles poussé les investisseurs à s'adresser à vous ?*

**F.G. :** Le démembrement de propriété ne constitue pas un produit fiscal. On n'achète pas nos produits en fonction d'un avantage fiscal, leur approche fiscale est un élément favorable qui vient après les autres éléments fondamentaux que sont la qualité intrinsèque des produits proposés et la sérénité que procure ce mode d'acquisition. Bien souvent, ce qu'on appelle un produit fiscal ne serait pas acheté s'il ne possédait pas cet avantage fiscal, ce qui est loin d'être le cas des biens immobiliers proposés par PERL.

**IC :** *Quels sont les intérêts d'investir dans vos produits ?*

**F.G. :** Il s'agit de produits 100 % patrimoniaux achetés dans d'excellentes conditions. En effet, eu égard à leur qualité et leur prix, s'ils étaient acquis en pleine propriété, leurs rapports locatifs nets seraient trop faibles et contraindraient l'investisseur à réaliser un effort d'épargne trop important. Par ailleurs, ils apportent une grande sérénité à l'investisseur puisque la nue-propriété permet d'éliminer toutes les zones d'aléas, à savoir le risque locatif, la vacance, l'évolution des charges, la gestion du bien... L'économie prévisionnelle de l'investissement est maîtrisée. L'investisseur peut dormir sur ces deux oreilles. Sur le plan fiscal, le nu-propriétaire ne supporte ni l'ISF, ni la taxe foncière, qui sont, de droit, à la charge de l'usufruitier. S'il perçoit par ailleurs des revenus fonciers taxables, il pourra en déduire les intérêts d'emprunt payés au titre de son investissement en nue-propriété.



Frédéric Goulet, cofondateur de PERL

**IC :** *Quelle est la durée de l'usufruit temporaire et à quel niveau est-il valorisé ?*

**F.G. :** Le démembrement dure généralement entre quinze et dix-sept ans. Sur quinze années, la nue-propriété est valorisée à 60 % de la pleine propriété. Ensuite, ce ratio est réduit de deux points par année supplémentaire, jusqu'à 50 % pour vingt années de démembrement.

**IC :** *Quels produits commercialisez-vous actuellement ?*

**F.G. :** Nous disposons d'opérations à La Garenne-Colombes, Saint-Laurent-du-Var, Arcachon et Le Chesnay.

**IC :** *Et à propos du marché secondaire ?*

**F.G. :** Nous organisons nous-même le marché de la revente des biens que nous avons commercialisés. Ce marché se développe au rythme de trente transactions chaque année, ce qui est normal car nous avons vendu environ 2500 lots depuis notre création. Les reventes sont aisées puisque certains épargnants sont intéressés par des durées courtes de détention, comme des personnes âgées de 55 ans au pic de leur capacité d'épargne, par exemple. La revente se fait dans un contexte fiscal normal : il n'y a aucune durée minimale de détention, ni réintégration ou pénalité d'aucune nature. Seule existe une éventuelle taxation sur la plus-value. ■

Propos recueillis par Benoît Descamps