



FINANCEMENT D'UNE ACQUISITION IMMOBILIERE EN NUE PROPRIETE

Le schéma d'investissement immobilier en nue-propiété développé depuis l'année 2000 par la société PERL connaît actuellement un important essor.

Il permet aux épargnants de constituer un patrimoine immobilier dans une perspective de retraite sans aucun frottement fiscal ni risque et contrainte attachés à l'exploitation locative.

L'investisseur PERL acquiert, pour un prix décoté, la nue-propiété d'un logement assorti d'un usufruit temporaire dont la durée peut varier de 15 à 20 ans suivant les programmes. L'usufruitier est un bailleur social qui, pendant cette période, assure l'exploitation et l'entretien de l'immeuble. A l'extinction de l'usufruit, sans aucune formalité ni complément de prix, l'investisseur devient pleinement propriétaire et peut choisir de vendre, louer ou occuper son bien.

Le schéma PERL a été entériné par la Loi : il est décrit par les articles L. 2531 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Particularités du schéma PERL au regard du financement :

Montant	Le prix d'acquisition de la nue-propiété peut être financé jusqu'à 100 % par emprunt. Ce prix représente une quote-part de la valeur du bien en pleine propriété dépendant de la durée de l'usufruit temporaire et variant ainsi :	
	Durée de l'usufruit	Prix de la nue-propiété / valeur en pleine propriété
	15 ans	60 %
	16 ans	58 %
	17 ans	56 %
	18 ans	54 %
	19 ans	52 %
	20 ans	50 %
Durée	Généralement, la durée du financement est la même que celle de l'usufruit temporaire, soit entre 15 et 20 ans auxquels s'ajoute le délai de construction de 12 à 24 mois pour les ventes en état futur d'achèvement.	
Garanties	L'hypothèque (ou PPD pour le prix payé à l'acte) constitue la garantie principale du financement d'une acquisition PERL : la nuepropiété d'un bien est un droit réel immobilier qui peut être cédé ou hypothéqué librement, sans intervention de l'usufruitier. En cas de crédit in fine, il est habituel d'adosser un contrat d'assurance vie dont la capitalisation permet de rembourser l'emprunt à l'échéance.	
Valeur de la garantie	La valeur de la nue-propiété augmente mécaniquement au fil du temps jusqu'à atteindre la valeur de la pleine propriété à l'extinction de l'usufruit. Indépendamment de l'évolution des prix de l'immobilier, la valeur de la garantie s'apprécie automatiquement alors que l'encours du prêt reste fixe (in fine) ou diminue (amortissable).	
Liquidité de la garantie	En cas de défaillance de l'emprunteur, la banque peut réaliser sans difficulté sa garantie car : il n'y a pas d'avantage fiscal spécifique attaché à l'acquisition de la nue-propiété en première main (contrairement aux schémas Robien et Borloo) et par conséquent, pas de décote sur le marché secondaire la généralisation du schéma PERL fait naître un marché secondaire actif de nombreux épargnants cherchent à investir dans des biens dont l'usufruit est plus court et qui n'existent que sur le marché secondaire	
Risque emprunteur	Les clients PERL sont le plus souvent propriétaires de leur résidence principale, âgés de 35 à 55 ans et sans besoin immédiat de revenus complémentaires. L'économie de l'opération ne repose pas sur la perception d'un loyer, ce qui élimine toute défaillance d'emprunteur provenant du facteur locatif (impayé, vacance...)	