

LA VIE IMMOBILIÈRE

Propriété démembrée et logement social

De tous les supports d'investissement, seul l'immobilier résidentiel jouit d'une vraie valeur d'usage car il satisfait un besoin élémentaire. Celle-ci permet de corrélérer l'évolution de la valeur financière du bien avec les principaux indicateurs économiques, explique Frédéric Goulet, cofondateur de **Perl**. Cette société, qui s'est spécialisée dans le démembrement de propriété mettant en relation des investisseurs privés avec un bailleur social, vient d'organiser les premières assises de la nue-propriété en réunissant des personnalités juridiques et fiscales.

Même si le démembrement de propriété est utilisé dans de nombreux montages immobiliers et patrimoniaux, le fait de l'adopter dans le montage d'opérations de logement social constitue un dispositif innovant. Au lieu d'avoir deux personnes physiques dans cette propriété "en morceaux", le montage consiste à réunir une personne morale, par exemple une entreprise sociale pour l'habitat, pour l'usufruit locatif social, et une personne physique pour la nue-propriété. Introduits par la loi de 2006,

les articles 253-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation institutionnalisent le rapport entre le nu-propriétaire et l'usufruitier. Dans la pratique, la personne morale dispose d'un usufruit d'une durée minimale de quinze ans. « À l'issue de l'usufruit, le locataire social est déchu de tout droit au renouvellement. Le bailleur social doit alors proposer un autre logement au locataire, afin de préserver ses droits », précise Hugues Périnet-Marquet, professeur à l'université Paris-II-Panthéon-Assas.

Fiscalement, un bien détenu en nue-propriété ne rentre pas dans l'assiette ISF (impôt de solidarité sur la fortune) du nu-propriétaire (le particulier). « Si l'investisseur contracte un emprunt pour financer la nue-propriété, il peut compter ce financement parmi les éléments de son passif déductible à l'ISF », explique M^e Jean-Yves Mercier, associé de CMS Bureau Francis Lefebvre. En vertu de l'article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008, l'investisseur peut imputer ses intérêts d'emprunt sur ses autres revenus fonciers. Selon la durée, l'usufruit, qui varie de quinze à vingt ans, l'acquéreur

de la nue-propriété ne finance que 50 à 60 % de la valeur du bien en pleine propriété. « Cette formule permet de se constituer un capital en se bâtissant un patrimoine pour la retraite, puisqu'au terme du démembrement, on récupère la pleine propriété d'un logement. Libre alors de toute occupation, il est disponible à la vente », conclut un professionnel. **RENÉE DEHEL**

