

6 Actualités

→ Nue propriété

Une solution "gagnante-gagnante"

Le 30 janvier dernier, la société **Perl** organisait en partenariat avec le Crédit Foncier les 1^{ères} Assises de la nue propriété
3 questions à Frédéric Goulet, co-fondateur de Perl



Pourquoi ces Assises ? Pourquoi maintenant ?

Le schéma d'investissement en nue propriété arrive à pleine maturité. Il intéresse de plus en plus de personnes que ce soit les investisseurs, les conseillers en patrimoine (privés et banques) et tous les acteurs de la chaîne du logement en France. Tout l'intérêt de la manifestation consistait à réunir les représentants de ces différents groupes pour leur apporter la démonstration des vertus de ce schéma pour toutes les parties. Il y a encore deux ans à peine, il aurait été impossible de monter une telle manifestation et de réunir un tel plateau d'experts.

Comment expliquer cet attrait soudain ?

Tout simplement car tout le monde y gagne. Le locataire bénéficie sur une longue période d'un logement à loyer conventionné. L'usufruitier bailleur social remplit sa mission sans mobiliser ses ressources, la collectivité locale atteint ses objectifs de 20% de logements sociaux sans solliciter le contribuable, enfin et surtout l'épargnant achète un bien de grande valeur patrimoniale pour seulement 50 à 60 % de sa valeur totale en pleine propriété, sans exposition au risque locatif, ni aux dépenses qui reviennent d'ordinaire aux propriétaires et dans des conditions financières et fiscales optimales.

En effet, dans ce schéma, la réduction du prix à l'entrée (40 à 50 %) est toujours supérieure au loyer net actualisé que le bien aurait généré sur la même période et la nue propriété est le seul et unique support de placement qui ne connaît aucune fiscalité et autorise des économies d'ISF et d'impôt sur les revenus fonciers. Difficile de faire mieux.

Quel avenir ?

Jusqu'à aujourd'hui, il a concerné 1 600 logements. Nous sommes maintenant sur un rythme de production de 600 à 700 logements par an avec une progression très forte depuis 24 mois qui ne s'essouffle pas malgré la conjoncture. Les investisseurs sont



plus que jamais en quête de solutions les protégeant des risques de toute nature et de l'inflation. L'immobilier en nue propriété leur apporte une réponse particulièrement adaptée.

L'objectif à moyen terme est de 6 à 8 000 logements par an, soit 5% de l'objectif annuel de production de logements sociaux. Il y a donc un important potentiel. Aujourd'hui personne ne peut dire de combien seront les besoins dans 15, 20 ans. Il faut donc anticiper et l'usufruit locatif est une variable d'ajustement intéressante qui donne de la souplesse dans la gestion du parc locatif. Et ça, c'est primordial parce que quand un bailleur finance du logement social traditionnel, il en prend pour 45 ans !