

## Une acquisition à moitié prix grâce au démembrement

Le démembrement de propriété n'est évidemment pas une technique nouvelle. Ce qui est sinon nouveau, du moins récent, c'est qu'elle est en train de devenir un moyen de commercialiser des programmes de logements neufs. L'acquéreur achète la nue-propriété de l'appartement, l'usufruit étant acquis à titre temporaire par un investisseur institutionnel, un organisme de logement social, ou, dans le cas de Pierre & Vacances, par une société de construction et d'exploitation de résidences de tourisme. Au terme d'une durée, qui peut varier de neuf à vingt ans, l'usufruit temporaire s'éteint et le nu-propiétaire récupère la pleine

**A l'échéance, le nu-propiétaire récupère l'usufruit sans frais ni taxe.**

propriété du bien, sans frais ni taxe. La formule est rôdée. Frédéric Goulet, dirigeant de la société **Perl** qui en fut, il y a dix ans, le pionnier, a commercialisé ainsi plus de 1.600 logements dans 55 programmes. L'intérêt de la formule est multiple. « Pour une durée d'usufruit de quinze à vingt ans, explique Frédéric Goulet, l'acquéreur paye la nue-propriété de 50 à 60% de la valeur du bien. A la fin de l'usufruit, le nu-propiétaire constate alors une plus-value résultant du cumul de la valeur de l'usufruit, reçue gratuitement, et de la revalorisation du bien sur toute la durée. » Toutes les charges et tous les tracas de la gestion locative sont



supportés par l'usufruitier. Le nu-propiétaire, qui ne perçoit aucun revenu, ne paye aucun impôt à ce titre ni la taxe foncière, qui est à la charge de l'usufruitier. Enfin, la valeur de la nue-propriété est exonérée d'ISF, le bien étant taxable pour sa valeur de pleine propriété entre les mains de l'usufruitier. ■

La formule du démembrement de propriété temporaire est de plus en plus fréquemment utilisée.