

Montage

Investir dans la nue-propiété, une pratique qui rassemble

Fin mars, la société PERL a tenu ses 3^e assises de la nue-propiété devant plusieurs centaines de professionnels du patrimoine. L'occasion de revenir sur ce schéma d'investissement avec Frédéric Goulet, directeur général et cofondateur de la société.

Comment se comporte le marché de l'achat de la nue-propiété d'un bien immobilier ?

Frédéric Goulet : Excellamment bien. Le secteur profite de l'engouement des investisseurs pour l'immobilier qui affiche une santé insolente dans un contexte de condition de crédit toujours favorable et de craintes de plus en plus certaines de reprise d'inflation. Le montage séduit toujours autant car nous avons prouvé notre faculté à sélectionner des biens qui disposent d'un formidable emplacement. Pour exemple, nous avons dernièrement réalisé une opération à Divonne-les-Bains, une à Biarritz et même une autre à Cannes. A ce sujet, je me permets de préciser que nous proposons maintenant des biens existants. Enfin, le schéma offre un confort inégalable tout en dégagant une performance attrayante puisque l'investisseur est libéré de tout souci de gestion. C'est un véritable atout, car un investissement dans un bien de rapport qu'il soit adossé ou non à un régime de défiscalisation est assorti d'une cohorte de risques.

La hausse des prix de l'immobilier n'a-t-elle pas également contribué à soutenir votre activité ?

F.G. : Vous avez raison. La nue-propiété est une alternative évidente dans ce contexte car le particulier ne paye pas la valeur de la pleine propriété du bien mais une quote-part de celle-ci, 50 % ou 60 %

pour être précis. De cette façon, le schéma joue donc un rôle d'accélérateur quand la valeur du bien s'apprécie et d'un amortisseur dans le cas contraire.

Même si le schéma prend tout son sens lorsqu'il arrive à terme, le nu-propiétaire peut vendre son droit à tout moment. A cet égard, il existe un marché secondaire. Que pouvez-vous nous en dire ?

F.G. : Nous avons en effet organisé un marché secondaire. C'est une composante indispensable pour assurer la liquidité du produit. Et nous observons qu'il est de plus en plus actif parce que le nombre de nos clients investisseurs est en constante augmentation. Les ventes sont réalisées à la suite du décès du nu-propiétaire ou bien lorsque l'investisseur souhaite se constituer un apport personnel en vue d'acquérir une résidence secondaire. De l'autre côté, ce marché d'occasion est soutenu par une population de candidats acquéreurs qui souhaitent investir dans une nue-propiété assortie d'une maturité plus courte que ce qu'ils pourraient trouver sur le marché primaire. Ce sont le plus souvent des particuliers proches de la soixantaine qui envisagent de devenir pleins propriétaires du bien dès qu'ils auront cessé leur activité professionnelle.

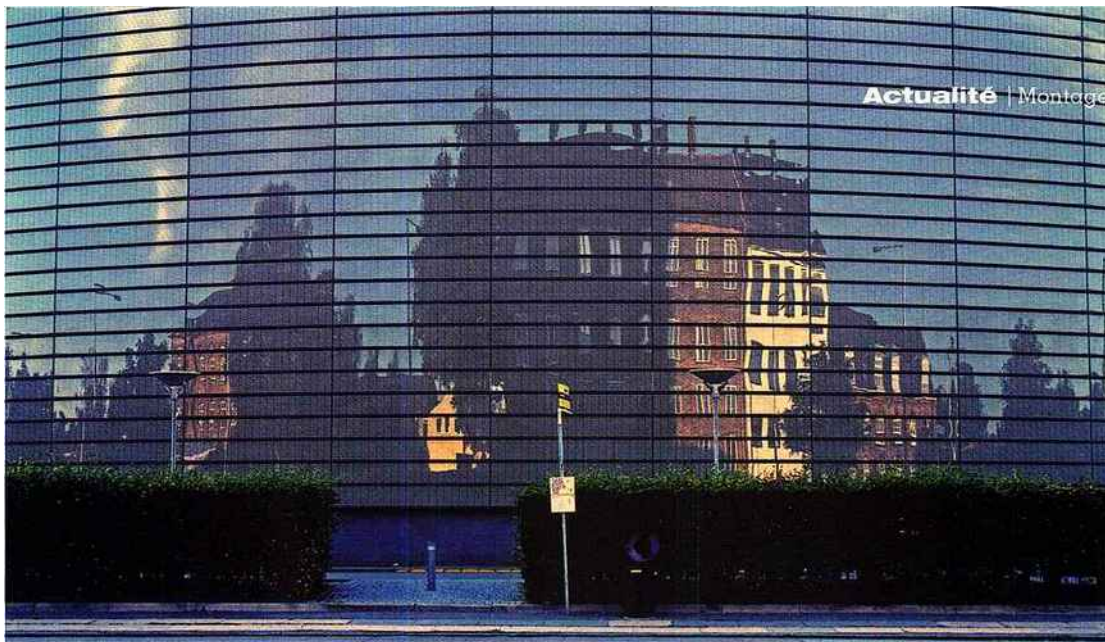
Des professionnels hésitent à orienter leurs clients vers ce schéma d'investissement car ils expriment



Frédéric Goulet
PERL

des craintes quant au dénouement de l'opération. Sont-elles vraiment justifiées ?

F.G. : Il s'agit de craintes théoriques. Elles sont d'ailleurs moins justifiées que celles que l'on pourrait formuler dans le cadre d'un



« Investir dans la nue-propiété est une alternative évidente dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier »

investissement immobilier locatif classique. Dans ce schéma traditionnel, le propriétaire ne peut donner congé pour des motifs bien précis qu'à l'expiration du bien en respectant un préavis. Mais qu'on le veuille ou non, le bail ne sera échu qu'au départ physique du locataire. En d'autres termes, s'il accepte de partir, tout va bien, mais s'il veut jouer les prolongations, il faudra peut-être entamer une procédure d'expulsion. Dans le cadre d'un investissement en nue-propiété avec pour usufruitier un bailleur social, les règles sont différentes. Le bail est automatiquement échu le jour où l'usufruit s'éteint. Par ailleurs, le nu-propiétaire, dans les 6 mois qui précèdent le terme, doit signifier au locataire ce qu'il souhaite faire du bien. Il peut envisager de le vendre, auquel cas le locataire aura un droit de préemption, de l'occuper lui-même ou bien de poursuivre la location avec ou non le même occupant. Mais dans l'hypothèse où le locataire doit quitter les lieux, l'usufruitier a l'obligation de lui proposer une solution de logement qu'il trouvera au sein de son parc. La sortie du schéma est donc encadrée et prévisible ce qui constitue un gage de sécurité.

L'achat en nue-propiété est un excellent outil pour optimiser son ISF car la valeur de la nue-propiété est exonérée et les intérêts d'em-

prunt sont déductibles de l'assiette taxable. Si cet impôt était amené à disparaître, votre activité n'en pâtirait-elle pas ?

F.G. : Pas du tout. Assez peu de nus-propiétaires sont chez nous redevables de l'ISF. Chez PERL les investisseurs ne sont pas guidés par ces cadeaux fiscaux car ils ne sont pas aussi significatifs qu'il y paraît. Ils ne réalisent pas une opération pour une valeur de 300 000 € pour économiser 1 500 € d'ISF par an ! D'autres dispositifs dédiés offrent un bien meilleur effet de levier. Ces dispositions fiscales doivent donc être davantage considérées comme une aubaine que comme un argument décisif.

Lors des 3^e assises de la nue-propiété, Jean Aulagnier a présenté tous les bienfaits de l'usufruit successif. De quoi s'agit-il ? Et comment cette technique patrimoniale peut-elle être reprise dans votre schéma ?

F.G. : Comme son nom le sous-entend parfaitement, l'usufruit est dit successif lorsque plusieurs personnes ont la jouissance d'un même bien indépendamment et successivement dans le temps. Il n'est donc pas besoin pour le nu-propiétaire d'attendre de recouvrer la pleine propriété du bien pour envisager la transmission de son patrimoine. À l'extinction de l'usufruit temporaire prévu dans notre schéma, on peut très bien imaginer que l'invest-

tisseur organise sa succession et fasse en sorte que la nue-propiété soit dévolue à son enfant et l'usufruit à sa femme. Mais il existe plusieurs combinaisons possibles. On comprend alors tous les bienfaits de cette technique d'ingénierie patrimoniale. Elle peut faire intervenir plusieurs générations, protéger le conjoint survivant, le tout dans un cadre fiscal optimal.

Cette journée a été l'occasion de traiter toutes les questions que le conseiller en gestion de patrimoine doit se poser concernant le financement des investissements en nue-propiété...

F.G. : En effet. Le financement de la nue-propiété ne soulève pas de problème particulier. C'est tout à fait comparable à la mise en place d'un crédit pour une acquisition classique. Nous voulions juste tordre le cou aux idées reçues. La nue-propiété est un droit réel immobilier qui fonctionne indépendamment de l'usufruit qui est lui aussi un droit réel immobilier. Le bien démembré peut être hypothéqué sans que l'usufruitier intervienne à l'acte. De même, l'emprunt peut être accepté sans que l'usufruit n'ait besoin d'apporter sa caution. Chacun de ces deux droits peut s'acheter, se donner, se vendre ou bien s'hypothéquer indépendamment l'un de l'autre.

Propos recueillis par Lucie Portejoie ■