



Les Assises de la nue-propriété soulignent la sécurité juridique du système

Pour la 2^e édition des Assises de la nue-propriété, les 361 participants recensés représentaient vraiment, ce lundi, le banc et l'arrière-ban de la gestion de patrimoine. Et ils n'ont visiblement pas été déçus. Après l'introduction de **Frédéric Goulet**, co-fondateur de **Perl**, la salle a écouté **Christian de Saint-Etienne**, titulaire de la chaire d'Economie au Cnam sur le thème très actuel « L'inflation peut-elle revenir dans l'immobilier résidentiel ? ». Ce fut ensuite au tour de **Guy Marty**, président de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) de poser une autre question de fond : « L'immobilier résidentiel reste-t-il un support attractif pour l'épargne privée » ? Puis **Pierre Schoeffler**, senior adviser, est entré dans le concret, avec un « Focus sur les zones prime dans l'immobilier résidentiel ». Mais la pièce de résistance était sans doute la démonstration faite avec brio par **Jean Aulagnier**, président de l'association universitaire de recherche et d'enseignement sur le patrimoine (**Aurep**), de la très grande sécurité juridique du système élaboré par les deux fondateurs de Perl qui, dissociant usufruit et nue propriété, va permettre au privé de venir prendre le relais des fonds publics pour financer les logements du secteur social. Il a notamment confirmé que le système bien français de la vente en l'état futur d'achèvement s'appliquait sans la moindre ambiguïté. « Le législateur a autorisé le démembrement de propriété, et donc l'utilisation de la technique juridique qu'est la Vefa ». Celle-ci, a-t-il souligné, est protectrice car elle sécurise les investisseurs privés et publics en donnant une garantie d'achèvement à l'acquéreur

Il a également levé les interrogations qui pouvaient subsister sur l'application du taux réduit à 5,5% : « Il n'y a plus d'interrogation à avoir puisque les investissements se rapportent à des logements conventionnés sur quinze ans. Le financement des prêts aidés est donc de plein droit ». Au bailleur usufruitier, la société de logement social, de bien calculer l'équilibre de son projet. La déductibilité des intérêts d'emprunts contractés est garantie par la loi du 14 octobre 2009. La garantie d'entretien des locaux est également fournie. Autre argument mis en avant par Jean Aulagnier : le fait que ces « opérations » portent la qualité. Avec une exigence d'investissement dans une zone « bien placée » – « équivalent bien de chez nous du prime », a-t-il glissé avec un soupçon d'ironie, sur des immeubles dont la qualité sera certaine. Donc une forme d'épargne très sûre. « Au terme de quinze ans, je serai seul propriétaire, peut vraiment se dire l'acquéreur ». Toutes les dispositions sont protectrices, les dépenses de remise en état nécessaire seront supportées par le bailleur usufruitier qui doit tout assumer. Si le propriétaire veut récupérer son bien et que l'usufruitier se fasse tirer l'oreille, il peut s'y substituer. On peut supposer que la très grande majorité des sociétés évitera d'en arriver là. Une des clés essentielles pour effacer la frontière entre social et privé se trouve dans l'arbitrage récente d'une chambre de droit qui conclut que ce type de propriété ouvre « le droit de jouir et de disposer de la manière la plus absolue ». Et le rôle du promoteur pourra être de veiller sur la cession.

M.C-C