

EDITO

Perl associe épargnants privés et bailleurs sociaux

Salle comble à la Maison de la Chimie ce 30 janvier pour les 1^{es} assises de la nue-propiété organisée par Perl. Ce groupe a su mobiliser l'ingénierie nécessaire à la mise en place d'un produit original. Il met en relations des épargnants qui acquièrent la nue-propiété de logements et un groupe de logement social, Logirep, qui en achète l'usufruit. Logirep peut ainsi disposer d'un patrimoine locatif, certes pendant une durée limitée de 15 à 18 ans, mais à coût moindre et dans des secteurs où il aurait du mal à intervenir en raison du coût du foncier. Cet atout est vanté par Gilles Carrez, le député maire du Perreux, qui souligne que la formule permet à une commune située dans un marché tendu de financer du logement social. Il a pourtant fallu l'aide des pouvoirs publics pour adapter les textes et sécuriser le montage. Ainsi, la loi a précisé que le locataire, bien que logé par un organisme HLM, n'avait pas droit au maintien dans les lieux à la fin de l'usufruit ou encore, comme l'explique le professeur Hugues Périnet-Marquet que l'article 595 du code civil qui peut conférer des droits au locataire au-delà du terme de l'usufruit ne s'appliquait pas à l'usufruit consenti à une personne morale (art. L 253-4 du CCH). Tout récemment, ajoute l'avocat Jean-Yves Mercier, le législateur a précisé dans la loi de finances rectificative pour 2008 que lorsqu'un propriétaire achète la nue-propiété d'un bien dont l'usufruit est acquis par un organisme HLM, le nu-propiétaire peut déduire les intérêts d'emprunt, ce qui signifie a contrario, indique l'avocat, que si l'usufruitier ne correspond pas à cette définition, la déduction n'est plus possible. L'imagination des notaires a aussi été mise à contribution. André Pône a été sollicité pour la rédaction du contrat de VEFA. Il prévoit par exemple que tous les nus-propiétaires paient PERL et que PERL reverse les fonds au promoteur, avec garantie bancaire. Le notaire confirme que le dispositif est désormais bien sécurisé même s'il subsiste des difficultés notamment pour les copropriétés. Exemple: les nus-propiétaires ne peuvent pas demander à l'organisme HLM de les représenter à l'assemblée car celui-ci dépasserait alors le plafond de 5 % des droits, et pourtant, c'est lui qui paie les travaux.

Le système fonctionne: il a permis la construction de 1600 logements et ses fondateurs en espèrent bien davantage. Les débats ont cependant montré qu'il y avait une inquiétude sur la sortie du dispositif. Le nu-propiétaire va-t-il aisément récupérer son bien? Sur le papier, bien sûr, la loi prévoit que le bail prend fin avec l'usufruit. Frédéric Goulet, cofondateur de Perl, est confiant et précise qu'à défaut, l'usufruitier serait tenu d'indemniser le nu-propiétaire. La raison du succès est peut-être que le mécanisme permet d'associer des financements privés et des bailleurs sociaux. L'organisme HLM peut ainsi disposer de nouveaux logements et l'investisseur n'a pas à s'occuper de la gestion locative qui rebute tant d'épargnants.

Bertrand Desjuzeur

AU SOMMAIRE

■ JURISPRUDENCE RECENTE

p. 2 à 4

Taxe professionnelle

✓ SCI de construction vente: appréciation du caractère d'habitude

Construction

✓ Garantie bancaire et notion d'achèvement

SCI

✓ Adjudication des parts sociales

Construction de maison individuelle

✓ Le devoir de conseil de la banque ne s'étend pas au choix d'un cadre contractuel

Baux

✓ Charges locatives: délai de prescription

✓ Droit de préemption du locataire: loi de 1975 et loi de 1989

Servitude

✓ La contrepartie financière n'est pas obligatoire

Fiscalité

✓ Donation annulée: le fisc veut faire opposition

■ ACTUALITE

p. 5

- ✓ Politique immobilière de l'Etat
- ✓ Insertion d'arrêtés dans le code de commerce
- ✓ Deux instructions pour les OPC
- ✓ Initiatives
- ✓ Chiffres

■ REPONSES MINISTERIELLES

p. 6

✓ Le tableau hebdomadaire synthétique des dernières réponses publiées

■ EN BREF

p. 7, 8

- ✓ Au fil du J.O.
- ✓ Nominations
- ✓ Tempête dans le Sud-Ouest
- ✓ Participation pour aires de stationnement

■ AU PARLEMENT

p. 8

✓ Les députés abordent l'examen de la loi de Christine Boutin.