

Un logement neuf à moitié prix !



Exemple de programme proposé par Perl : le Plaza à Châtillon. Pour un démembrement de 20 ans, le prix de vente moyen en nue-propiété ressort à 1 700 € par m², soit 47 % du prix du marché estimé à 3 620 €.

Originale, l'offre de la société Perl consiste pour l'investisseur à n'acheter que la nue-propiété d'un bien neuf. L'usufruit est acquis par une société d'HLM ou, plus souvent, par un organisme du 1 % patronal afin de loger des salariés de grandes entreprises. En 2003, pas moins de 150 ventes ont ainsi été conclues. Forts d'une vingtaine de programmes en préparation, les promoteurs prévoient d'en réaliser 300 dans les 15 mois à venir. Il est vrai

que la formule ne manque pas d'atouts, d'autant que les immeubles sont de bonne qualité et bien situés, en proche banlieue parisienne.

Il faut toutefois se montrer patient, car le démembrement de propriété est prévu pour durer entre quinze et vingt ans, selon les programmes. Pendant ce temps, le nu-propiétaire ne perçoit aucun revenu. En revanche, il n'a pas le moindre souci de gestion, n'encourt aucun risque locatif et ne supporte aucune charge. *«Même*

la taxe foncière et les gros travaux sont contractuellement supportés par l'usufruitier», précise Frédéric Goulet, l'un des fondateurs de Perl.

Mieux encore, l'opération peut générer de substantielles économies d'impôts si l'investisseur possède déjà des biens loués. En achetant la nue-propiété à crédit, il peut, en effet, déduire les intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers. Et rien à craindre du côté de l'impôt de solidarité sur la fortune, puisque les biens démembreés sont, en principe, taxés entre les mains des usufruitiers.

Au terme, l'investisseur peut garder ou vendre son bien

Au terme du démembrement, l'usufruit cesse automatiquement. Le nu-propiétaire se retrouve avec la pleine propriété du bien, sans avoir ni formalités à accomplir, ni droits à payer. A sa convenance, il peut alors conserver le bien ou le vendre. En le cédant, il a toutes les chances de réaliser une belle plus-value, exonérée d'impôt si l'acquisition de la nue-propiété remonte à plus de quinze ans. En le conservant, il peut soit le maintenir en location et percevoir les loyers, soit le récupérer pour l'habiter. Attention ! Pour que cette dernière possibilité soit réelle, mieux vaut exiger, dès le départ, que l'usufruitier prenne l'engagement de reloger le locataire à la fin du démembrement. ■