

PERL coupe la pierre en deux

En dissociant usufruit et nue-propiété, PERL réconcilie investisseurs particuliers et bailleurs sociaux pour réserver aux premiers "la crème de l'immobilier".

Fin 2000, trois spécialistes de l'ingénierie financière regroupés au sein de la société Infinimmo, Nathalie Pignères, Alain Laurier et Frédéric Goulet, imaginent un concept permettant d'optimiser l'investissement immobilier : PERL pour Pierre Epargne Retraite Logement. Le principe est simple : il consiste à acquérir la nue-propiété d'un bien tandis que l'usufruit est temporairement détenu par un bailleur professionnel sur une période variant de 15 à 20 ans. « Sont ainsi éliminés les deux principaux obstacles à l'investissement immobilier que constituent le risque locatif et une fiscalité pénalisante », souligne Frédéric Goulet. Et d'ajouter : « Délesté de ces contraintes, l'acquéreur bénéficie de "la crème de l'immobilier". »

Celui-ci, devenu nu-propiétaire pour un montant compris entre 40 % et 60 % de la valeur du bien, limite ainsi son endettement tout en renforçant son potentiel de plus-value. Au bout de 15 à 20 ans, l'investisseur retrouve la pleine propriété du bien, sans formalité ni supplément de prix. En cas de revente, il réalise donc une plus-value automatique compte-tenu de l'écart entre le prix d'acquisition de la nue-propiété et le prix de vente de la pleine propriété. En outre, il bénéficie d'une fiscalité allégée sur les plus-values, l'abattement de 5 % par an

s'appliquant à partir de l'acquisition de la nue-propiété.

« Les usufruitiers sont en règle générale des bailleurs sociaux, explique Frédéric Goulet. Pour "Le Piazza" par exemple, une résidence de cinquante appartements située à Châtillon (Hauts-de-Seine), le bailleur n'est autre que le ministère de l'Intérieur. Dans d'autres cas, il s'agit de sociétés privées intervenant dans le cadre du 1 % logement, poursuit-il. Faire appel à nous permet aux



Frédéric Goulet, chargé du montage des opérations au sein de PERL.

bailleurs de résoudre leurs problèmes de financement. » En tant qu'usufruitier, le bailleur endosse tous les frais et aléas liés à la gestion locative.

Quatre programmes en projet

Le concept s'adresse aussi bien aux investisseurs dépourvus de patrimoine immobilier qu'à ceux bénéficiant de revenus fonciers. Un moyen pour les premiers de se constituer un patrimoine en prévision de la retraite. « Ce profil d'acquéreur investit entre 80 000 et 200 000 euros par opération et opte en général pour un crédit amortissable. Les seconds, qui utilisent l'emprunt pour défiscaliser leurs revenus fonciers, achètent dans des volumes plus importants, dans une fourchette allant de 150 000 et 350 000 euros, via un crédit in fine », commente Frédéric Goulet. À noter : le nu-propiétaire n'est pas soumis à l'ISF sur le montant de son investissement.

Depuis deux ans que la formule est mise en place, une dizaine d'opérations ont été réalisées par PERL, totalisant près de 400 appartements ou maisons à Paris et en région parisienne. Uniquement concepteur et opérateur, PERL délègue la construction de ses programmes à des groupes tels que Vinci ou Bouygues, leur commercialisation étant confiée aux conseillers en gestion de patrimoine. Quatre nouveaux projets représentant plus de 300 logements sont actuellement en préparation pour une commercialisation cet automne. ●

C.L.

Trophée du Gestionnaire de Patrimoine 2003

Remise des prix le 25 septembre à Lyon dans le cadre de Patrimonia