

IMMOBILIER

Démembrement temporaire un grand potentiel pour les particuliers

Le démembrement – séparation de la nue propriété et de l'usufruit – est un thème souvent évoqué ces dernières années. Maintenant que le terrain juridique et fiscal a été sérieusement balayé, il est possible d'utiliser le démembrement à titre temporaire pour apporter, en toute sécurité, des solutions permettant aux particuliers de diminuer leur facture fiscale. Une « niche » à exploiter ?



Rémi Perruchet (à gauche) et François Lintanff
Co-fondateurs d'Usufree

Comment vous est venue l'idée de créer votre société, Usufree ?

Nous avons travaillé dessus pendant deux ans, suite aux nombreuses discussions que nous avons eues avec des professionnels du patrimoine. Leurs clients ont une problématique de transmission de patrimoine, ou besoin de tirer des revenus fonciers importants, sans les contraintes de la gestion locative. Si la cession temporaire d'usufruit existe depuis une dizaine d'années pour les bâtiments industriels, elle ne s'appliquait pas au logement privé. L'évolution de la loi de finances*, en réduisant les niches fiscales, a montré tout l'intérêt de ce dispositif - la diminution de la fiscalité en amont - par rapport aux lois Girardin, LMP, etc. Il s'agit d'optimiser le patrimoine immobilier du client, en défiscalisant sans investir, grâce à la baisse des revenus à la source. Le principal souci des propriétaires de biens immobiliers est la gestion locative (impayés, diagnostics obligatoires, travaux...) Usufree est une solution qui, cerise sur le gâteau, permet en outre une défiscalisation importante de l'ISF et du Foncier.

Quelle est la différence entre votre concept et celui, par exemple, de PERL ?

Usufree achète l'usufruit alors que PERL vend la nue-propriété à des investisseurs et l'usufruit à un bailleur social. Nous réalisons

C'est inspirés par leurs rencontres professionnelles avec des experts-comptables, des notaires et autres CGPI, que François Lintanff et Rémi Perruchet ont créé Usufree, une entité qui se réclame de son objet, à Toulouse l'an passé.

Tous deux diplômés de la filière immobilière, de l'INSIM pour le premier, et d'une licence professionnelle immobilière complétée par un master 1 en droit notarial pour le second. L'évolution de la loi de finance 2009, avec la réduction des niches fiscales, a montré le potentiel du démembrement temporaire d'usufruit pour les particuliers, le créneau qu'ils ont investi avec leur société.

Preuve de l'intérêt renouvelé des investisseurs pour ce mécanisme, les premières Assises de la nue-propriété parrainées par PERL, spécialiste de l'usufruit locatif social, dont nous avons parlé dans ces colonnes, et le Crédit Foncier, ont fait salle comble voici quelques semaines.

François Lintanff et Rémi Perruchet ont exposé leurs motivations à Patricia Rolland, motivations qui doivent retenir l'attention de nos lecteurs.

de la location « standard ». A l'inverse de PERL, nous ne réalisons pas nos logements. Les locataires qui sont déjà en place dans l'immeuble restent locataires aux mêmes conditions qu'avant le démembrement. Avec nos produits, qui s'appuient sur des logements anciens, la durée de cette cession temporaire d'usufruit est de dix ans. Au delà, sur des périodes plus longues, il faut prévoir des travaux. PERL, contrairement à notre concept, opère avec des programmes neufs, les échéances peuvent donc être plus longues, sans qu'il soit nécessaire de réaliser des travaux lourds au cours de la période. Sinon, le principe est le même. Le jour de la cession, qui se fait par acte notarié, un état des lieux est effectué, entraînant l'obligation de rendre le bien dans le même état.

Quelles sont les différentes options que vous proposez aux propriétaires ?

Usufree 1 rapporte des revenus réguliers au mois, au trimestre, au semestre ou à l'année selon les volontés du client avec un cautionnement bancaire en cas de coup dur pour Usufree.

Usufree 2 offre des revenus réguliers assorti d'un capital immédiat. L'échéance est la même que pour Usufree 1, avec un capital de départ en plus.

Usufree 1 et 2 sont dotés d'un crédit vendeur de 4,5 %. Il sert à

rémunérer le client du fait qu'Usufree ne verse pas la totalité de la cession immédiatement et en intégralité.

Usufree 3 permet de disposer d'un capital immédiat en totalité. C'est le seul produit à proposer une cession sur 15 ans pour une souplesse du montant de capital souhaité.

A quels critères doivent obéir les logements que vous recherchez ?

Nous recherchons des logements à fort potentiel locatif, en centre ville de Toulouse, ou près des facultés et ailleurs en France, du moment que le marché locatif est stable. En général, il s'agit d'immeubles. Deux exemples de nos réalisations : un immeuble ancien de neuf appartements dans le centre ville de Toulouse dont le propriétaire souhaitait dégager un capital immédiat, dans le cadre d'une SCI. Il a donc opté pour notre produit Usufree 3 ; un appartement en copropriété, dont les propriétaires ont opté pour Usufree 1. Ils souhaitaient des revenus mensuels supérieurs en se débarrassant des soucis de la gestion locative, le tout en annulant la fiscalité : le bien n'est plus assujéti à l'ISF et la vente a supprimé l'imposition sur les revenus fonciers.

Quels sont vos rôles respectifs au sein d'Usufree ?

François Lintanff gère le parc locatif et estime le potentiel locatif des biens, Rémy Perruchet détermine et évalue l'acquisition des bâtiments destinés à l'usufruit temporaire. Tous nos risques sont basés sur la valeur locative.

Des sociétés concurrentes apparaissent, comment vous différenciez-vous ?

Celles que nous connaissons, YKONNE et FRUCTINVEST, sont des intermédiaires entre les investisseurs et les vendeurs. Ils étudient le montant du rachat d'usufruit et le propose à l'investisseur sans même que ce dernier voit le bien en question. Un problème se pose dans ce cas de figure : en cas de travaux

USUFREE PROPOSE TROIS SOLUTIONS À PARTIR D'UN MÊME CAS DE FIGURE

Situation de Mr. Martin, retraité.

Il perçoit 12 000€ de retraite annuelle et possède un patrimoine d'une valeur de 2,8 M€.

Ses principaux revenus annuels de 80 000€ nets de charge (hors charges locatives, taxes foncières, frais d'agence, assurances, etc.), sont issus de placements immobiliers estimés à 1,6 M€.

SITUATION ACTUELLE €	USUFREE 1	USUFREE 2	USUFREE 3	
Revenus	92000	12 000	12 000	12 000
Revenus fonciers HC	80 000	-	-	-
Assiette imposable	92 000	12 000	12 000	12 000
IRPP	-16 674	-16	-16	-16
CSG/RDS	-10 120	-1 320	-1 320	-1 320
RSA	-1 012	-132	-132	-132
ISF	-14 795	-2 255	-2 530	-4 371
Impôt total	-42 601	-3 723	-3 998	-6 160
Total revenus nets	49 398	58 032	49 365	5 839
GAINS		8 634 sur 1 an	50 000 sur 10 ans	352 691 capital immédiat

importants à faire, l'investisseur est-il prêt à mettre la main à la poche pour un bien qui ne lui appartient pas ?

La différence, c'est qu'Usufree achète, évalue et déduit les travaux nécessaires du montant versé. Et gère la location dans l'intervalle. ■

Propos recueillis par Patricia Rolland

**Réunion de la nue-propriété et de l'usufruit : art 1133 du CGI, (Articles 605 et 606 du code civil - Droux et obligations des nus-propriétaires et des usufruitiers.)*

CAPFI un constat optimiste

Selon CAPFI, leader du courtage immobilier – 25 000 dossiers réalisés pour 4,55Mds€ de crédit en 2008 –, les ménages retrouvent du pouvoir d'achat immobilier.

Premier constat : investir et acheter ne revient pas plus cher en 2009 qu'en 2006 et ce grâce à la baisse du taux de la BCE, qui devrait relancer le marché du crédit.

Fin mars 2009, les taux fixes étaient en repli de 10% sur six mois, permettant une diminution des mensualités ou une augmentation du montant prêté.

Quant aux taux variables, l'incidence de la BCE a une incidence encore plus directe : l'Euribor 1 an est en chute libre, d'un haut de 5,40% en septembre à un niveau de 1,90% en mars 2009.

Enfin, souligne CAPFI, deux nouvelles mesures fiscales appliquées à l'immobilier pour 2009 méritent une attention toute particulière : le doublement du prêt à taux zéro (PTZ) et l'amendement Scellier, plus avantageux que la loi De Robien.

PR

PERL un programme près de Versailles

Dernier programme immobilier mis en vente en nue-propriété dans le cadre du dispositif de l'Usufruit locatif social par la société PERL : « Le Green », à Buc, au cœur de la forêt domaniale de Versailles.

Sur 68 appartements, 25 d'entre eux, du studio aux quatre pièces, dont un duplex, sont accessibles en nue-propriété à partir de 89 000€.

Prix moyen pondéré du m² : 2 766€ TTC, hors place de parking. Ce qui représente 60% du prix en pleine propriété.

La résidence bénéficie d'un certificat Habitat & Environnement.

Début des travaux : troisième trimestre 2009

Livraison : deuxième trimestre 2011.

Durée du démembrement : 15 ans.

Bailleur usufruitier : SOGEMAC HABITAT, entreprise sociale créée en 1928, gérante d'un parc de près de 3500 logements en Ile-de-France.

PR