

**Edition Abonnés - Economie****IMMOBILIER.****Pour en finir avec les logements vacants**

**Usufree** une société spécialisée dans la recherche de locataires, perçoit une partie des loyers tandis que le propriétaire bénéficie d'allègements fiscaux.

Traquer les logements vacants en vue de les remettre sur le marché de la location tout en permettant au propriétaire de faire baisser ses impôts sans avoir à vendre son bien. Une entreprise toulousaine est pour l'instant la seule à utiliser ce dispositif. « Nous sommes spécialisés dans le démembrement temporaire de propriétés. Une action qui revient à séparer l'usufruit ( loyers) et la nue-propriété (propriété du logement) », soulignent les deux fondateurs d'Usufree, Rémy Perruchet et François Lintanff. En résumé, leur société achète le droit à l'usufruit, c'est-à-dire le droit à la jouissance du logement pendant dix ou quinze ans. Délai au bout duquel le propriétaire récupère son bien. Dans l'intervalle, la société verse un revenu

mensuel ou un capital au propriétaire — équivalant à environ la moitié du loyer estimé — et réalise si nécessaire des travaux de rénovation dans le logement avant de le mettre en location au prix du marché. La société s'est installée à Paris. Ce système peut intéresser une clientèle dans l'incapacité de gérer son patrimoine immobilier. C'est parce qu'il n'avait ni le temps, ni l'envie de gérer l'appartement hérité de ses parents que Fabien Rouch, 26 ans, a opté pour cette solution : « Au début, j'avais un locataire. Mais je n'avais pas l'esprit à cela. Aujourd'hui, je perçois 175 € par mois et c'est quasi net d'impôt », se félicite-t-il. « C'est assez difficile à mettre en place sur les plans juridique et technique, prévient Rémy Perruchet. Les affaires se font lentement. Il peut s'écouler six à huit mois avant de signer l'acte. » Principaux avantages fiscaux pour le nu-propriétaire : une

exonération de l'impôt foncier, une baisse de l'impôt sur le revenu et de l'impôt sur la fortune. Les agglomérations avec une forte demande de logements intéressent en priorité la société, qui s'est installée à Paris. A Toulouse, les deux associés estiment à 4500 le nombre de logements vacants. Depuis sa création en 2008, l'entreprise a réalisé l'acquisition de l'usufruit d'une cinquantaine de logements.

**Lysiane BEAUMEL**