



Communiqué de presse

1 ères Assises de la nue-propriété : un franc succès !

février 2009 - Les 1ères Assises de la nue-propriété organisées par PERL, en partenariat avec le **Crédit Foncier de France** se sont déroulées vendredi 30 janvier en présence d'acteurs majeurs de l'immobilier (économistes, fiscalistes, prévisionnistes, professionnels du patrimoine et bailleurs sociaux). Cette manifestation a rencontré un vif succès puisque plus de 500 personnes y ont assistées, à la Maison de la Chimie, à Paris.

Selon **Frédéric Goulet**, co-fondateur de PERL, Directeur général d'Infinimmo : « *Les crises appellent souvent au recentrage sur des stratégies plus maîtrisées qui, n'ayant pas vocation à s'éloigner des fondamentaux, trahissent rarement les épargnants* ».

Rappelons que la société PERL a conçu et développe un schéma innovant de cofinancement public/privé du logement locatif social fondé sur le principe du démembrement du droit de propriété, associant des épargnants (nus-propriétaires) à des bailleurs (usufruitiers).

La matinée s'est articulée autour de deux tables rondes, sur les thèmes de :

- **L'immobilier résidentiel reste-t-il un support d'épargne attractif à moyen et long terme ?**
- **Quels sont les aspects juridiques, fiscaux et financiers de l'investissement en nue-propriété ?**

Clôturées par Gilles Carrez, Député-maire du Perreux-sur-Marne, Rapporteur général du budget à l'Assemblée nationale. Monsieur **Gilles Carrez** a notamment évoqué les dernières modifications parlementaires en matière de logement, le principe de l'équité fiscale et les outils qui permettent de faire face à la crise.

La première table ronde réunissant **Jean-Hervé Lorenzi**, Professeur à l'Université Paris-Dauphine, Président du Cercle des Economistes, **Guy Marty**, Directeur général de L'IEIF et **Christophe Pinault**, Directeur général adjoint, Métiers des particuliers du **Crédit Foncier** a abordé les perspectives de l'immobilier résidentiel **et de son financement**.

Dans un contexte de marché immobilier difficile, **Christophe Pinault** a souligné l'**importance** d'un retour aux fondamentaux avec notamment une distinction de plus en plus marquée entre les prix de l'ancien et ceux du neuf. Il a également rappelé le fort engagement du Crédit Foncier aux côtés d'acteurs innovants pour favoriser et développer **des montages et produits originaux** qui accompagnent les besoins de constitution d'épargne des consommateurs et **favorables à la collectivité**.

Selon **Jean-Hervé Lorenzi** et **Guy Marty**, l'immobilier résidentiel reste un support d'épargne à long et moyen terme à privilégier. « *L'épargne doit retrouver le chemin de l'immobilier résidentiel. C'est un marché qui reste sain même s'il est soumis à des fluctuations.* ».

Selon **Frédéric Goulet**, « *de tous les supports d'investissement, seul l'immobilier résidentiel jouit d'une véritable valeur d'usage car il satisfait un besoin élémentaire. Celle-ci permet de corrélérer l'évolution de la valeur financière du bien avec les principaux indicateurs économiques : croissance, pouvoir d'achat, solvabilité des ménages, érosion monétaire... L'immobilier résidentiel offre ainsi une sécurité naturelle car quelle que soit sa valeur instantanée, un logement rendra toujours le même service.* ».

La deuxième table ronde réunissait **Hugues Perinet-Marquet**, Professeur à l'Université Paris II-Panthéon-Assas, Président de l'Association Française du Droit de la Construction, **André Pône**, Notaire, associé de Thibierge et Ass., titulaire d'un Office notarial à Paris, **Jean-Yves Mercier**, Avocat, associé de CMS bureau Francis Lefebvre, Vice-président du Cercle des fiscalistes et **Christian Giuganti**, Directeur général de LOGIREP, Directeur général délégué au groupe Polylogis, entreprise sociale pour l'habitat.

Tous les intervenants ont salué la pertinence et la fiabilité du schéma PERL.

Hugues Perinet-Marquet est revenu sur les dispositions d'ordre public de la loi ENL (Article 42 de ladite loi) qui encadre la sortie des locataires au terme du démembrement, les nus-proprétaires bénéficiant ainsi d'un dispositif pleinement sécurisé.

Me André Pône a confirmé et illustré la fiabilité et la sécurité juridique du schéma PERL.

Jean-Yves Mercier a commenté la fiscalité du schéma :

Un bien détenu en nue-propriété ne rentre pas dans l'assiette ISF du nu propriétaire et si l'investissement est fait à crédit, la dette est déductible de l'ISF.

D'autre part, les investissements en nue propriété proposés par PERL ouvrent droit à l'imputation sans limitation des intérêts d'emprunt sur d'autres revenus fonciers perçus le cas échéant par l'acquéreur, l'usufruitier étant, dans ce schéma d'investissement, un bailleur social. (Article 82 Loi de Finances rectificative pour 2008).

Rappelons que ce schéma est idéal pour l'épargnant, prémuni contre les risques locatifs, les frais et charges, les soucis de gestion, dans un climat fiscal des plus favorables.

Christian Giuganti a salué la démarche citoyenne du schéma PERL qui a créé le premier partenariat public/privé en faveur du financement du logement aidé. En effet PERL permet de réaliser des logements sociaux dans des villes où le foncier est particulièrement tendu. A l'heure actuelle LOGIREP gère quelques 600 appartements PERL. Il a aussi validé le rôle des usufruitiers bailleurs dans l'entretien et la remise en état des immeubles et logements et lors de la sortie des locataires au terme de l'usufruit.

Enfin, **Gilles Carrez** a rappelé qu'un produit immobilier ne doit pas être un produit de défiscalisation mais un produit économique. Il reste convaincu que l'avenir de l'immobilier est dans les choix d'investissement des français et que le schéma PERL est un des outils qui contribuera à relancer le secteur du logement en France.

« *Nous avons conçu un schéma d'investissement, épaulé par des professionnels du droit et des finances. Nous avons créé un produit d'épargne permettant de sécuriser et de valoriser les investissements, offrant des perspectives d'avenir, une retraite, un agrément de vie.* » a conclu **Frédéric Goulet**, l'un des deux co-fondateurs de la société PERL.

A propos de PERL :

PERL est une société indépendante, détenue par ses fondateurs et salariés.

La première opération réalisée en 1999 suivant le schéma PERL a été le fruit d'un partenariat entre **Alain Laurier**, (début de carrière au Ministère de l'équipement, détaché auprès de Collectivités territoriales, puis dans le secteur privé, dans une société de promotion immobilière) et **Frédéric Goulet**, spécialiste du financement de projets faisant intervenir des particuliers.

PERL répond aujourd'hui à une demande en forte croissance et lancera selon ce dispositif plus de 1.000 logements sur les prochains 12 mois.

Contacts presse PERL

Cap & Cime
8, rue Royale
75008 Paris

Capucine de Fouquières
Tél. : 01 44 50 50 56
capucine@capetcime.fr

Virginie Hunzinger
Tél. : 01 55 35 08 18
vhunzinger@capetcime.fr

Contacts presse Crédit Foncier

Philippe Druart
Tél. : 01 57 44 80 14
philippe.druart@creditfoncier.fr

Kayoum Séraly
Tel. : 01 57 44 78 34 / 06 07 75 80 50
kayoum.serally@creditfoncier.fr