

ARGENT-FINANCE MONEY-FINANCE

PAR BY LOUIS BADIE

IMMOBILIER

PERL, promoteur d'intérêt général

Depuis sa création, il y a dix ans, la société PERL a réalisé plus de 65 programmes immobiliers en France selon le schéma d'investissement en nue-propriété. Une « exclusivité » élaborée par les deux cofondateurs de PERL, Alain Laurier et Frédéric Goulet. Explications.

Le principe de PERL consiste à mobiliser l'épargne privée tout en intégrant une mission d'intérêt général: la mixité sociale. « Notre objectif est de réaliser des logements de grande qualité patrimoniale, mais accessibles pendant quinze, seize ou dix-sept ans aux actifs des classes moyennes grâce au schéma d'usufruit locatif social (ULS) que nous avons conçu il y a maintenant 10 ans », introduit Alain Laurier, président-directeur général de PERL, une société comptant 42 collaborateurs et estimant son chiffre d'affaires 2010 à plus de 100 millions d'euros. « Nous répondons à une demande en forte croissance et nous lancerons dans le cadre de ce dispositif plus de 1 500 logements sur les quinze prochains mois. »

Un produit conçu par des épargnants pour des épargnants

Les lieux d'implantation privilégiés de PERL ? Paris bien sûr, mais aussi Lyon, Nice, Antibes, Hyères, Versailles, Vincennes, Levallois, Boulogne, Grenoble, Toulouse ou le bassin d'Arcachon... Des



« Le Hameau d'Ariane » à Châtillon (France).
"Le Hameau d'Ariane" in Châtillon (France)

territoires traditionnellement chers où il est difficile de trouver des logements aux loyers abordables.

C'est notamment pour cette raison que les réalisations immobilières de PERL répondent à trois critères essentiels: une localisation recherchée, un environnement immédiat de qualité et des constructions conjuguant standing et pérennité. Selon Frédéric Goulet, directeur général, « le schéma PERL d'investissement immobilier en nue-propriété se présente comme une solution idéale et sûre pour les investisseurs. » Les investisseurs ne financent que 50 à 60 % de la valeur des biens et sont exonérés de tout risque locatif, tel que la vacance ou les impayés, et de tout souci de gestion, puisque les bailleurs usufruitiers assurent la mise en location, l'entretien, la remise en état des logements à l'échéance. En contrepartie, ils encaissent les loyers. Ce schéma optimise aussi la fiscalité. Par exemple, en l'absence de loyers, le nu-propriétaire ne subit pas d'imposition sur le revenu, mais il peut déduire ses intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers existants ou à venir, ce qui lui procure une économie d'impôt sur le revenu et de prélèvements



sociaux. « Quant à la question de l'ISF, enchaîne-t-il, la non-imposition du nu-propriétaire entraîne aussi une économie nette d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) sur la valeur de la nue-propriété. » La taxe foncière est acquittée par l'usufruitier et l'investisseur bénéficie d'une exonération totale d'imposition des plus-values si les biens sont revendus après la 15^e année.

Quant aux clients de PERL, ce sont tant des bailleurs sociaux que des investisseurs privés. Les bailleurs sociaux, acquéreurs de l'usufruit temporaire, disposent généralement d'un important parc de logements et mènent une politique d'offre locative diversifiée. Ils sont à l'écoute des préoccupations des collectivités territoriales et ont une gestion dynamique de leurs ressources.

Côté investisseurs privés, les épargnants qui font confiance à PERL sont avant tout soucieux d'investir dans un immeuble de qualité et bien situé, qui présente une véritable valeur patrimoniale à long terme. Ce sont en majorité des foyers actifs, propriétaires de leur résidence principale, qui souhaitent se constituer un patrimoine durable pour le transmettre à leurs en-

fants ou pour bénéficier d'un complément de revenus pour leur retraite. « Ce dispositif séduit également de nombreux expatriés en quête d'investissements immobiliers sûrs et non contraignants », insistent les cofondateurs de PERL.

Comment ça marche ?

Un programme de logements neufs en usufruit locatif social s'équilibre le plus souvent dans les conditions normales de marché. Il bénéficie, sur agrément, du taux réduit de TVA lorsque les loyers contribuent à la mixité sociale. Le principe est basé sur la dissociation du droit de propriété, pour une durée contractuelle de 15 à 20 ans, entre le droit d'usage (l'usufruit) et le droit portant sur le patrimoine (la nue-propriété).

Un bailleur social achète en bloc l'usufruit. Ce dernier loue les logements à des ménages sous conditions de ressources moyennant des loyers encadrés, c'est-à-dire compris entre 5 et 17 euros le mètre carré. « L'usufruit est intégralement autofinancé par les loyers, précise Frédéric Goulet. Ces logements ne nécessitent ni subvention pour surcharge foncière, ni immobilisation des fonds propres du bailleur, et sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (cette loi française relative à la solidarité et au renouvellement urbains a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement, ndlr), lorsqu'ils contribuent à la mixité sociale. »

Ainsi, les épargnants se portent acquéreurs de la nue-propriété, lot par lot. Ils accèdent à un patrimoine de qualité, bien situé, pour un prix compris entre 50 % et 60 % de sa valeur. En contrepartie, ils ne perçoivent aucun revenu pendant la période d'usufruit locatif. Ils retrouvent leur logement en fin d'usufruit en bon état d'entretien et libre de toute occupation. Les locataires sont désignés par les procédures habituelles d'attribution des logements locatifs aidés auxquels 65 % des ménages français sont éligibles.

La fiscalité optimisée du schéma PERL

- Impôt sur le revenu : En l'absence de loyers, pas d'imposition sur le revenu. Imputation des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers existants, ou à venir, procurant une économie d'IRPP (impôt sur le revenu, IR, ou administrativement IRPP, impôt sur le revenu des personnes physiques, ndlr) et de prélèvements sociaux (maximum 49,7 %).
- Impôt de solidarité sur la fortune (ISF) : non-imposition du nu-propriétaire, soit une économie nette d'ISF sur la valeur de la nue-propriété.
- Taxe foncière : acquittée par l'usufruitier.
- Plus-values : exonération totale d'imposition des plus-values si les biens sont revendus après la 15^e année.

Le locataire est parfaitement informé du statut particulier de son logement. Bail et usufruit temporaire sont échus concomitamment et le nu-propriétaire indiquera s'il souhaite céder son bien ou le louer. Le locataire peut ainsi se voir proposer de signer un nouveau bail de droit commun. Son loyer peut être alors réévalué sur 6 ans pour rattraper progressivement le loyer de marché. S'il doit quitter le logement et qu'il est toujours sous les plafonds de ressource du prêt locatif social, le PLS, l'ex-usufruitier devra lui faire une offre de relogement au sein de son parc. En cas de vente de son logement, il bénéficiera d'un droit de préemption. ●

REAL ESTATE

PERL, a promoter of general interests

Since its creation ten years ago, the company PERL has run over 65 real-estate programmes in France according to its bare-property investment scheme. An "exclusive offer" developed by the company's two co-founders, Alain Laurier and Frédéric Goulet. Explanations follow.

PERL's *raison d'être* consists in promoting personal savings while integrating a general-interest mission: social diversity. "Our objective is to create high-quality investment housing that remains accessible for 15, 16 or 17 years to middle-class workers thanks to the social rental usufruct system that we set up ten years ago now," explains Alain Laurier, CEO of PERL, company with 42 employees and an estimated 2010 turnover of over 100 million euros. "We meet a heavily growing demand and in this framework, we will be launching over 1,500 residences in the next 15 months."

Designed by investors for investors

Where is PERL housing predominantly found? In Paris of course, but also Lyon, Nice, Antibes, Hyères, Versailles, Vincennes, Levallois, Boulogne, Grenoble, Toulouse or the Bassin d'Arcachon... Traditionally expensive areas where it is difficult to find rental housing at affordable prices.

It is mainly for this reason that PERL's real-estate developments meet three essential criteria: a sought-after location, a quality immediate environment, and constructions combining prestige and endurance. According to the General Manager Frédéric Goulet, "the PERL scheme for real-estate investment in bare property presents itself as an ideal and sure solution for investors." Investors finance only 50 to 60% of the value of property and are exempt from all rental risks including vacancy or unpaid rent, as well as from all management concerns as usufructary landlords ensure the rental, maintenance and the restoration of housing in proper conditions when the usufructary term is up. In return, they latter cash the rent that is paid on the property. This scheme also takes advantage of the tax system. For example, in the absence of rent, the bare



Alain Laurier,
PDG de PERL
CEO OF PERL.

property owner is not subject to any income tax but can deduct loan interest from existing or future property-derived income, thus making savings on income tax and social contributions. "As for the issue of ISF (the French tax on wealth, editorial note)," the General Manager continues, "The non-imposition status of the bar-property owner also leads to clear-cut savings for ISF on the value of the bare property." Land taxes are paid by the usufructary whilst the investor benefits from a total exemption from capital gains tax if the property is sold after the fifteenth year of ownership.

PERL's clients include both social landlords and private investors. Social landlords, temporary usufruct buyers, generally dispose of a significant housing stock and carry out a diversified rental offer policy. They are attentive to the preoccupations of territorial authorities and manage their resources in a dynamic manner. Private investors who place their trust in PERL, on the other hand, are first of all concerned with investing in well-located quality buildings which present genuine long-term investment value. Mainly from working households, they are already owners of their main residence, wishing to make a long-term investment to hand down to their children or to benefit from an extra source of income upon retire-

ment. "This system also seduces numerous expatriates on the lookout for reliable and non-restrictive real-estate investments."

How does it work?

Programmes for new housing falling within the social rental usufruct category generally balance out under normal market conditions. They benefit from reduced VAT when rents contribute to social diversity. The principle is based on the dissociation in property law, for a contractual period of 15 to 20 years, between the law of usage (usufruct) and the law on capital (bare property).

Buying the usufruct en bloc, the social landlord rents out the housing to households subject to conditions on income, at specific rental rates between 5 and 17 euros per square metre. "Usufruct is entirely self-financed by rents," specifies Frédéric Goulet. "This housing necessitates neither grants for property surcharges, nor the intervention of the landlord's own capital, and are regulated by Article 55 of the SRU law (this French law on solidarity and urban renewal has deeply modified the law on urbanism and housing, editorial note), when they contribute to social diversity."

In this way, investors acquire the bare property, lot by lot. They gain access to a well-situated quality property for a price ranging between 50% and 60% of its value. In exchange, they receive no income during the rental usufruct period. At the end of the usufruct, they regain possession of their residence, vacant and in a well-maintained condition. Tenants are designated by the habitual methods for social rental housing, to which 65% of French households are eligible.

Tenants are perfectly well-informed on the special status of their residence. The lease and the temporary usufruct mature



Frédéric Goulet,
Directeur
général de PERL.
General Manager
of PERL.

concurrently and the bare-property owner will indicate whether he or she wishes to sell the property or continue to rent it out. Tenants may therefore be offered a new common-law lease. Rent may then be revaluated over a six-year period to gradually catch up with market rental prices. If tenants are required to vacate the housing and they are still below the income ceiling set for compliance to social rental criteria, ex-usufructaries will have to offer to find them other residences within their stock. In the case of the sale of the residence, tenants benefit from a right to pre-emption. ●

Optimised tax under the PERL scheme

- Income tax : No rent, no income tax. Imputation of loan interest to existing or future property-derived income, thus obtaining savings on income tax and social contributions (maximum 49.7%).
- Impôt de solidarité sur la fortune (ISF): non-imposition of this French tax on wealth on bare-property owners, in other words a net saving of ISF on the value of the bare property.
- Property tax: paid by the usufructary.
- Capital gains tax: total exemption from capital gains tax if the property is sold after the fifteenth year.