

Paris, le 15 octobre 2008

Communiqué de presse

« Usufuit et nue-propiété : la propriété immobilière autrement »

Matinée organisée* ce lundi 13 octobre 2008 à l'Académie des sciences morales et politiques, sous la Présidence de François Terré.

Le concept d'acquisition de l'usufruit d'un bien immobilier par un particulier, comme le propose Bérénice Tournafond, présidente de la société Ykonne, est juridiquement et fiscalement licite. Mais sa mise en œuvre se heurte à des difficultés d'ordre pratique que seule une volonté politique forte pourrait régler. **Une intervention réglementaire ou législative serait souhaitable pour donner un cadre plus sûr aux acquisitions** réalisées par des personnes physiques mais aussi à celles opérées par des personnes morales, et notamment par des organismes HLM.

L'interprétation contestable de dispositions du code civil retenue dans une très ancienne décision de la Cour de Cassation ainsi que des prises de position de l'administration fiscale peu fondées et défavorables aux contribuables créent une insécurité juridique qui entrave le développement d'opérations d'investissements en démembrement. Telles sont les conclusions que l'on peut tirer des interventions de Jean Aulagnier, doyen honoraire de la faculté des Sciences économiques d'Auvergne, Philippe Simler, doyen honoraire de la faculté de droit de Strasbourg, Sophie Gonsard, responsable stratégie patrimoniale d'un office notarial.

Pourtant, **l'acquisition d'usufruit par les particuliers pourrait contribuer à dynamiser et à fluidifier le marché immobilier, mais aussi et surtout, à répondre à une forte demande de logements à des prix accessibles de la part de la classe moyenne qui a de plus en plus de mal à se loger, faute de moyens.**

A ce sujet, Henry Buzy Cazaux, délégué général de la FNAIM, a noté tout l'intérêt que cette solution pouvait présenter, tant pour les propriétaires et les locataires que pour les professionnels de l'immobilier, en relevant néanmoins les difficultés pratiques qu'elle posait.

L'autre formule, aujourd'hui plus répandue, d'acquisition de l'usufruit de logements par des organismes HLM soulève également des interrogations. Maître Rémy Gentilhomme, notaire à Rennes, a ainsi évoqué **une remise en cause possible par le fisc de la déductibilité des intérêts d'emprunts souscrits pour acquérir la nue-propiété d'un logement dont l'usufruit appartient à une société commerciale ou à un organisme HLM.**

Bernard Devert, Président de la fédération d'associations d'insertion Habitat et Humanisme a déploré l'absence de financements aidés (type PLAI) pour aider les organismes sociaux à acquérir l'usufruit temporaire de logements à destination des plus démunis. Et pourtant, « ce sont ces logements dont nous avons le plus besoin aujourd'hui » a-t-il affirmé.

De son côté, Jacques Mayer, président de l'UNPI 45 Orléans-Loiret, a expliqué que, sur le terrain, un certain nombre de propriétaires, bailleurs privés, n'arrivaient pas à céder l'usufruit temporaire de leurs logements aux organismes HLM conformément à la solution qui leur a été suggérée par l'UNPI et qu'ils seraient sans doute intéressés par la solution proposée par Bérénice Tournafond.

Bientôt, le compte rendu de cette matinée sera disponible. Si vous souhaitez le recevoir : merci de nous en faire la demande par mail à l'adresse suivante : contact@universitedupatrimoine.eu

* Cette matinée organisée par l'Université du patrimoine (département recherche et réflexion de la société Ykonne) avec l'Académie des Sciences morales et Politiques en partenariat avec Les masters Gestion de patrimoine et droit de la construction de l'Université de Paris XII, Lamy Wolters Kluwer, Jurishebdo immobilier et Gestion de fortune a été animée par Jean Luc Bengel, journaliste. Elle a commencé par une introduction sur les fondements, l'historique et l'actualité du droit du démembrement de la propriété immobilière, où sont intervenus François Terré, Président de l'Académie des Sciences Morales et Politiques, Jacques Foviaux, Professeur d'histoire du droit à l'Université de Cergy-Pontoise, et Philippe Simler, doyen honoraire de la faculté de droit et de sciences politiques de Strasbourg. Ensuite, un point a été fait sur la pratique actuelle du démembrement. Sont intervenus Jean Aulagnier, Doyen honoraire de la Faculté des Sciences Economiques et de Gestion de l'Université d'Auvergne, Sophie Gonsard, Responsable stratégie Patrimoniale d'un office notarial, et Rémy Gentilhomme, notaire-associé. Enfin, Bérénice Tournafond a précisé la solution qu'elle a proposée au ministre et qui consiste à céder l'usufruit temporaire de logements aux locataires. S'en est suivi un débat avec la salle, où sont intervenus différents acteurs concernés par cette question.

A la demande de Christine Boutin, Ministre du Logement et de la Ville, un rapport et un compte-rendu relatant les débats de cette matinée lui seront remis.

Pour en savoir plus, recevoir le dossier de presse et ou nous contacter : **Bérénice Tournafond**
au 01 64 39 31 08 ou au 06 73 72 65 15.
E_mail : berenice.t@ykonne.fr