

Gestion de Fortune - Juin 1998

Une bourse d'échanges entre usufruitiers et nu-propriétaires.

« N'y a-t-il pas moyen d'apporter une valeur ajoutée à nos clients autre que de devenir intermédiaire en produits financiers ? », telle est la question que s'est posée, Franck Ladrière, président de Finavia Patrimoine. La réponse il l'a trouvée dans le démembrement. « C'est une technique géniale dans la théorie. Par contre dans la pratique, elle peut être difficile à mettre en place. Le problème en effet, c'est que nous avons souvent soit le nu-propriétaire, soit l'usufruitier ». partant de ce constat, il crée il y a quelques mois, une bourse d'échange visant à mettre en relation les deux parties. Y participent conseils en gestion de patrimoine, notaires, banquiers, comptables, sans lesquels le projet ne serait pas viable. Les « postulants » contactent directement Finavia Patrimoine qui sélectionne les profils « complémentaires ». « Le nu-propriétaire idéal est quelqu'un qui a impérativement des revenus fonciers excédentaires, donc imposables. L'usufruitier se décline en deux catégories : celui qui a des déficits fonciers reportables importants et qui veut acheter des revenus fonciers, et monsieur Tout le monde qui a une tranche d'imposition au moins de 33 % qui veut bénéficier d'un placement financier original tout en effectuant des économies d'impôts ». Les intéressés peuvent s'inscrire et se documenter via Internet, ou se tourner vers le service 3615 FINAVIA qui sera mis en place très prochainement. « En ce moment, nous avons beaucoup de demandes de nu-propriétaires, et de banquiers recherchant le démembrement une magnifique garantie. Dans le cadre des SCPI, les demandes des usufruitiers sont plus fréquentes ». Finavia Patrimoine servira donc de relais entre les différentes parties. En échange de ce service, le cabinet perçoit une rémunération de 2 à 4 % HT des volumes traités à la charge des « candidats ». Enfin, Franck Ladrière espère créer un phénomène de mode en faveur du démembrement et « démocratiser ses opérations pleines de possibilités ».