

Usufruit locatif social Nouvelle opération dans les Yvelines

Récemment élargi aux locataires les plus modestes par le décret « propriété solidaire » du ministère du Logement, le mécanisme de l'usufruit locatif social, réservé jusque là aux logements financés en PLS, concerne désormais les prêts PLUS et PLAI.

Selon ce schéma d'investissement immobilier, des acquéreurs épargnants achètent un logement en nue-propiété, tandis que l'usufruit temporaire est cédé à des bailleurs sociaux gérant le bien pour une période de quinze ans minimum. Le nu-propiétaire, qui peut être aussi bien un particulier aux faibles ressources qu'un investisseur, ne finance que 50 à 60% de la valeur totale du bien selon la durée de l'usufruit.

Le dernier programme immobilier mis en vente en nue-propiété par la société PERL (Pierre Epargne Retraite Logement) est situé à Buc, au cœur de la forêt domaniale de Versailles, à proximité immédiate des commerces, écoles, centres de loisirs et de la mairie : sur les 68 logements que comportera la résidence « Le Green », 25 logements allant du studio au quatre pièces

(dont un duplex) sont accessibles en nue-propiété à partir de 89 000 euros. Le prix moyen pondéré du m² étant de 2 766 euros TTC hors place de parking, ce qui représente 60% du prix de la valeur en pleine propriété. Le chantier de construction doit débuter au troisième trimestre 2009 pour s'achever en 2011. La durée de démembrement est de quinze ans. Le bailleur usufruitier est l'Esh Sogemac Habitat qui gère un parc de près de 3 500 logements en Ile-de-France.



▲ Perspective du futur programme « Le Green », en usufruit locatif social. © DR Certifiés Habitat & Environnement, tous les appartements disposeront d'un balcon ou d'une terrasse et donneront, soit sur un jardin privatif intérieur, soit sur une petite place, aménagée, pavée et agrémentée d'une fontaine. A l'heure actuelle, plus de 2 000 appartements ont été réalisés selon ce dispositif, par la société PERL. ❖