

DG Mag

Yann Florennes, Directeur des Relations Institutionnelles, PERL

14/10/2009

« L'investisseur bénéficie d'une prime à l'entrée de 40% du prix du logement neuf »

Votre activité est articulée autour de l'usufruit locatif social ?

PERL (Pierre-Epargne-Retraite-Logement) assure la maîtrise d'ouvrage de programmes de logements neufs en vue de céder en état futur d'achèvement d'une part l'usufruit temporaire en totalité pour une durée minimale de 15 ans à des bailleurs sociaux qui perçoivent l'intégralité des loyers et assurent le bon entretien de l'immeuble. Et d'autre part, la nue-propriété des logements à des épargnants souhaitant constituer un capital retraite disponible lors de l'extinction de l'usufruit. Ceux-ci ne perçoivent aucun revenu locatif sur cette période.

Quels sont les avantages du dispositif pour l'investisseur ?

Cela lui permet de s'offrir de belles adresses dans des conditions avantageuses et réaliser un investissement socialement responsable. Le logement sera loué par un bailleur institutionnel avec des loyers sociaux et intermédiaires durant 15 ans, avant de lui revenir en pleine propriété, sans frais, en parfait état d'entretien et libre de toute occupation.

L'usufruit locatif social est un produit complémentaire qui fluidifie les parcours résidentiels. Cela permet aux Collectivités locales et aux bailleurs sociaux de se constituer un parc de logements susceptible d'offrir de vrais parcours résidentiels et ainsi encourager la mobilité et la mixité.

Le profil de l'investisseur ?

Un ménage de 45-65 ans, à 90% déjà propriétaire de sa résidence principale, ayant déjà réalisé un investissement locatif par ailleurs, et se trouvant en phase d'épargne, avec une envie d'investir dans quelque chose de solide et de stable sur le long terme. L'investissement en nue-propriété est un produit complémentaire d'un investissement plus volatil à court terme, comme les actions par exemple.

Quels types de logements proposez-vous ?

Nous commercialisons essentiellement des T3 et T4 avec une prime à l'entrée de 40% par rapport aux prix du marché. Cette part est supérieure de 5 à 10 points à la somme des flux locatifs libres actualisés qui auraient été perçus sur 15 ans dans un schéma classique.

La vocation de ces logements consiste à loger des jeunes actifs et des fonctionnaires en mobilité. Dans certaines villes, ce parcours est enrayé. Du fait de n'avoir comme unique alternative que d'un côté le logement social classique où les locataires restent faute de solutions autres, et de l'autre côté le logement locatif libre où le taux de rotation est de 1/3 tous les ans du fait de la cherté des loyers.

Entre les deux, il y a une demande locative, une réalité que PERL satisfait à travers ce type de produits d'usufruit locatif social.

Qui sont les locataires en place ?

Ces locataires sont mobiles, ils peuvent ajuster la taille de leurs logements à leurs besoins, par exemple en déménageant à l'occasion de l'arrivée d'un enfant. Ces demandeurs qui disposent de bons revenus, mais insuffisants pour se loger dans Paris intra-muros à 25€/m2 de loyer, sont demandeurs d'un niveau de loyer réduit de moitié par le mécanisme de l'usufruit locatif social. Sept ans de liste d'attente pour un logement social oblige à effectuer durant ce laps de temps un grand écart de loyers, avec des tarifs variant du simple au double entre parc public et parc privé. Les locataires sont conscients d'être dans un parcours résidentiel qui peut les conduire à l'accession.

Quels sont les scénarios de sorties du dispositif ?

Le nu-propriétaire peut donner congé pour vendre, par préavis six mois avant la fin de l'usufruit de 15 ans. Le locataire est alors prioritaire pour acheter le logement dans les mêmes conditions que la loi de droit commun, à un prix normal de marché. Le propriétaire peut également décider de l'occuper lui-même. Il peut également le relouer, en priorité au locataire en place, mais cette fois-ci avec un bail loi de 89 classique.

Etre nu-propriétaire dans le neuf de cette façon présente même un avantage par rapport au dispositif Scellier. Celui de ne pas retrouver en sortie de période d'investissement seul avec son locataire. Avec l'usufruit locatif social, il est appuyé par un bailleur professionnel, qui a 30 000 logements en parc, et donc la capacité de reloger très vite le locataire en place. Un bailleur social est capable de reloger 15 ménages en moins de six mois, en loi de 48, dans les environs même dans des zones tendues comme le 92.

Quelles garanties viennent en appui de ces schémas ?

La casquette de bailleur social n'est pas celle du marchand de biens ! Le bailleur social a une bienveillance et un parc qui offre les moyens réels de bien reloger.

Le relogement constituant une obligation juridique d'ordre public, quand bien même le bailleur n'y arriverait pas, c'est sa solvabilité qui serait engagée. Le système est donc très sécurisé pour l'investisseur, avec un bailleur qui s'occupe de la gestion et qui est partie prenante puisque co-investisseur dans le bien.

Le système existe depuis bientôt dix ans et les locataires en place au début ne sont, pour la plupart, plus là aujourd'hui. La rotation du parc est forte, entre trois et cinq ans, limitant encore le risque locatif.

Le propriétaire est informé annuellement du bon état d'entretien de son bien par le syndic. C'est pour lui une préoccupation majeure que de savoir le logement dans lequel il a investi une partie de son épargne est parfaitement entretenu.

Techniquement, c'est du logement social comme l'entend la loi SRU ?

Pendant toute la durée de l'usufruit, ces logements sociaux sont comptabilisés au sens de l'article 55 de la loi SRU. Durant la période de 15 ans, le logement rentre dans le pourcentage des 20% de logements sociaux sur la commune. Mais à l'échelle d'un programme cela ne fait varier guère plus que 0.1%. Le système n'a pas la vocation à être la seule réponse, mais une réponse complémentaire aux impératifs de la loi SRU.

Ils font l'objet d'un agrément PLS par l'Etat et d'un conventionnement APL pour 15 ans au moins. C'est une sécurité importante car dès lors, c'est le bailleur social est le garant vis-à-vis de l'Etat et des Collectivités des baux de location qui seront consentis.

Le bail est un bail HLM classique, avec tacite reconduction mensuelle ou trimestrielle. Mais la clause particulière est que le renouvellement du bail ne pourra pas avoir lieu après la fin de l'usufruit. Il y a concomitance, et c'est d'ordre public, entre la fin du bail et la fin de l'usufruit. Les baux sont donc temporaires avec une date de fin, Si le locataire, à la date de sortie, rentre toujours dans les conditions de ressources, il recevra une offre de relogement de la part du bailleur social.

Quelle présence et quel poids à PERL en national ?

Nous sommes présents partout où il existe un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Cela veut dire sur des marchés tendus, au-delà de 3 500€/m2 comme la région parisienne, la Côte d'Azur, La région Rhône Alpes, notamment le Genevois, l'arc Atlantique et certaines villes du littoral comme Arcachon ou Biarritz. Dans ces villes cela en fait un produit d'investissement tout à fait intéressant puisque ces zones ont un intérêt touristique évident

Nous pouvons être promoteur du programme, acheter des terrains, faire construire des ensembles immobiliers, et les revendre à des bailleurs sociaux pour l'usufruit et des particuliers pour la nue-propriété.

Nous pouvons aussi prendre un risque commercial et acheter en bloc à plusieurs promoteurs des parties d'immeubles ; soit des cages d'escalier complètes soit des logements diffus dans des copropriétés en vue de les revendre.

PERL est pionnier de ce système, sur le plan juridique et financier, en ayant proposé au législateur une approche pragmatique. Les pouvoirs publics voulaient voir comment cela fonctionnait sur le terrain. Nous avons donc monté nos premières opérations dans un climat bienveillant et les dispositifs juridiques adoptés par le législateur se sont nourris de cette expérience réalisée en partenariat avec quelques acteurs de terrain ayant la volonté d'innover : bailleurs et élus locaux.

Enfin, la valeur ajoutée du système est également de contribuer à l'effort national de construction en réalisant du logement neuf.

www.perl.fr