



## Communiqué de presse

### Les 3 mes Rencontres de l'Usufruit locatif social ou comment relancer la construction de logements sociaux en France

Pour la troisième édition, plus de 150 bailleurs sociaux, élus locaux, fonctionnaires nationaux et territoriaux en charge du logement dans les zones tendues où la demande est la plus forte - rejoints cette année par des promoteurs, des avocats et des notaires - ont échangé leurs expériences, **en présence d'Etienne Pinte, Député des Yvelines, ancien Maire de Versailles** à la Maison de la Chimie à Paris à l'occasion des Rencontres de l'ULS.

**Paris, le 6 octobre 2009** - Vendredi, la société PERL, leader de l'Usufruit locatif social a organisé les rencontres de l'ULS en partenariat avec le Crédit Foncier, dans l'objectif de donner la parole aux acteurs de la politique du logement et d'éclairer les enjeux qui y sont relatifs comme les tensions du marché locatif, le coût du foncier disponible, l'adéquation logements/emplois, les ressources budgétaires limitées, les exigences de mixité sociale mais aussi, cette année, la problématique de l'accession à la propriété.

Réunies autour d'un plateau de témoins, **Alain LAURIER**, Président Directeur Général de PERL, **Jean-Louis HÉLARY**, Délégué Interministériel pour le Développement de l'offre de Logements (DIDOL), **Marc PIGEON**, Président de la Fédération des promoteurs constructeurs de France, **Christophe PINAULT**, Directeur général adjoint, Pôle particulier, Crédit Foncier de France, **Etienne PINTÉ**, Député des Yvelines, ancien Maire de Versailles, **Pierre BOURGOIN**, Directeur général de l'OPDH des Hauts-de-Seine et **Jean-Marie EBEL**, Président de l'Observatoire Immobilier Côte d'Azur, ont partagé leur propre expérience du dispositif créé par PERL.

**Jean-Louis HÉLARY**, Délégué Interministériel pour le Développement de l'offre de Logements (DIDOL), a expliqué quel intérêt représente le dispositif de l'ULS pour les collectivités locales, dans un objectif d'accroître la création de logement et d'agir sur le rééquilibrage de l'offre et de la demande locative accessible. Il s'est appuyé sur des cartographies indiquant, en France, les zones territoriales tendues, la demande de logements et les taux de vacances et de rotation des parcs du secteur social par département. « Quand il existe de tels problèmes, toutes les

solutions sont bonnes : l'ULS, la dissociation foncier bâti, le bail emphytéotique etc. »

**Marc PIGEON**, Président de la Fédération des promoteurs constructeurs de France qui souhaite que la fédération assure naturellement son rôle économique mais aussi sociétal, « pour le plus grand nombre, la collectivité » en engageant la profession à construire des programmes aux endroits où la demande est réelle, tout en lui demandant de s'engager dans une démarche environnementale s'est exprimé en faveur du dispositif de l'Usufruit locatif social en rappelant sa complémentarité, établie sur des bases équilibrées. « On ne s'adresse plus qu'aux franges du haut ou à l'immobilier d'entreprise, la FPC a toute sa place dans la construction de logement sociaux aux cotés des HLM. »

**Christophe PINAULT**, Directeur général adjoint, Pôle particulier, Crédit Foncier de France, a rappelé la volonté du Crédit Foncier d'innover au service de la réalisation des projets immobiliers des particuliers et des opérateurs publics et privés, ainsi que son rôle de premier plan dans le secteur de l'immobilier social. Face à la diversité des problèmes à résoudre il faut savoir mettre au point des produits sophistiqués comme l'Usufruit locatif social. Un jour il deviendra tout à fait banal et distribué par toutes les banques, c'est le principe d'innovation.

**Etienne PINTE**, Député des Yvelines, ancien Maire de Versailles a longtemps affronté les nombreuses difficultés auxquelles se heurtent les responsables locaux lorsqu'il s'agit de construire des logements sociaux et de favoriser la mixité sociale. Il a rappelé de quelle manière il a fait appel au dispositif lors de la réalisation d'une opération à Versailles, livrée en avril 2008. Au début de son mandat, Versailles comptait 15% de logements sociaux, à la fin, ce chiffre s'élevait à 17,5% des objectifs fixés par la Loi SRU. Promouvoir la mixité nécessite un effort continu sur un longue période.

**Pierre BOURGOIN**, Directeur général de l'OPDH des Hauts-de-Seine, principal bailleur social de l'Île-de-France, développe une offre locative diversifiée et expérimente la politique d'accession à la propriété par l'investissement dans des constructions neuves ou pour la vente des logements aux résidents. Il est le premier à avoir expérimenté le dispositif de l'ULS appliqué au social en France. Il a rappelé la volonté de l'OPDH de loger les plus modestes, mais aussi d'apporter une solution en matière de logements intermédiaires (PLI) et de réaliser 10 000 logements supplémentaires, en expliquant que l'Usufruit locatif social permet de faire la soudure entre le déficit actuel et les constructions futures. Tout change, il est donc essentiel d'utiliser tous les moyens pour résoudre les problèmes qui se posent aujourd'hui.

Enfin, **Jean-Marie EBEL**, Président de l'Observatoire Immobilier Côte-d'Azur a expliqué dans quelle urgence se trouve la région par rapport à son déficit de logement social - il faudrait construire 3500 logements pour actifs de plus par an - notamment en PLAI. Cela est dû au prix du foncier dans cette région très touristique et très prisée des retraités mais aussi, à une production insuffisante, alors que la population azurée s'est accrue de plus de 153 000 personnes en 10 ans. (Seuls 370 000 logements ont été construits en 2008, contre un objectif de 500 000.) Or cette région nécessite de véritables efforts en faveur du logement des actifs. L'Usufruit locatif social est donc apparu comme une solution valable pour palier les manques et permettre aux actifs d'accéder à un logement.

Alain Laurier, le Président de la société PERL, lors de l'ouverture de ces troisièmes Rencontres de l'ULS a rappelé que « *La volonté de PERL, depuis ses début, est de s'adapter aux situations les plus particulières dans l'objectif de réaliser des logements sociaux et favoriser la mixité sociale dans les zones tendues. En 2008, l'ULS a connu deux nouveautés, la première étant l'extension du décret de l'Usufruit locatif social aux loyers PLUS et une Loi confirmant la faculté pour les particuliers de déduire sur d'éventuels revenus fonciers les intérêts de dettes contractées dans le cadre du dispositif de l'Usufruit locatif social.* »

#### **A propos de PERL :**

**PERL** est une société indépendante, détenue par ses fondateurs et salariés. Elle compte 35 salariés et réalisera un chiffre d'affaires de plus de 100 millions d'euros dans l'année en cours.

La première opération réalisée en 1999 suivant le schéma PERL a été le fruit d'un partenariat entre **Alain Laurier**, (début de carrière au Ministère de l'équipement, détaché auprès de Collectivités territoriales, puis dans le secteur privé, dans une société de promotion immobilière) et **Frédéric Goulet**, spécialiste du financement de projets faisant intervenir des particuliers.

En créant le schéma « d'Usufruit locatif social », PERL a souhaité répondre de manière pragmatique aux questions que se posaient les bailleurs sociaux et les collectivités locales, en fonction de leur territoire, de leur situation financière et de la gestion de leur patrimoine.

PERL répond aujourd'hui à une demande en forte croissance et lancera selon ce dispositif plus de 1.500 logements sur les prochains 12 mois.

#### **Contacts presse**

Cap & Cime  
8, rue Royale  
75008 Paris

Capucine de Fouquières  
Tél. : 01 44 50 50 56  
[capucine@capetcime.fr](mailto:capucine@capetcime.fr)

Virginie Hunzinger  
Tél. : 01 55 35 08 18  
[vhunzinger@capetcime.fr](mailto:vhunzinger@capetcime.fr)