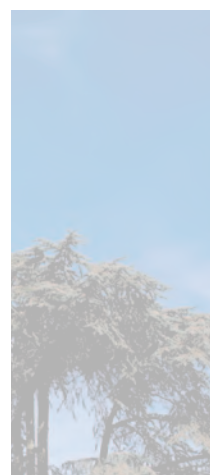


PERL,  
promoteur  
de logements  
socialement  
responsables



PERL

# Une solution pour loger les actifs



Une insertion architecturale harmonieuse



Un engagement pour le développement durable



Des prestations soignées



Reconstruire la ville sur la ville

# L'Usufruit Locatif Social (ULS) au service des politiques locales de l'habitat

## **L'ULS accélère la mise en œuvre de la mixité sociale**

Le schéma d'ULS mobilise l'épargne-retraite des particuliers pour produire du logement à usage social et aider au financement d'une mission d'intérêt général : la mixité sociale. Les logements locatifs réalisés par PERL sont réellement accessibles aux actifs des classes moyennes.

La mise en œuvre des objectifs de diversité de l'habitat inscrite au Plan Local de l'Habitat est accélérée par l'apport de ce financement complémentaire.

Conformes au droit de l'urbanisme, les logements ainsi créés sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU dès qu'ils sont proposés à la location à des niveaux de loyers sociaux.

## **Une réponse totalement maîtrisée par les collectivités locales**

En collaboration étroite avec la collectivité territoriale et un bailleur social professionnel, PERL définit notamment la typologie des logements, le niveau des loyers sur une palette allant de 5 €/m<sup>2</sup> à 17 €/m<sup>2</sup> et le contingent de réservations ville pour faciliter les parcours résidentiels de la population ciblée.

Chaque projet est adapté sur mesure pour répondre concrètement au déséquilibre entre l'offre et la demande de logements à l'échelle du quartier.

## **Une réponse financière et opérationnelle**

L'ULS permet d'accroître plus rapidement et de diversifier l'offre locative. La part de financement du programme issue de l'épargne couvre les deux tiers du prix de revient d'un projet. Les communes disposent ainsi d'un outil supplémentaire pour accélérer la croissance de leur parc locatif social sans mobiliser leurs ressources propres.

Les fonds et subventions non utilisés pour la production de logements en ULS restent ainsi disponibles et peuvent être affectés par les bailleurs à la réalisation en patrimoine de logements sociaux supplémentaires et par les collectivités locales à la mise en œuvre d'une politique foncière durable.

PERL, opérateur majeur de l'Usufruit Locatif Social a réalisé, depuis 10 ans, une centaine de programmes, mobilisant 450 M€ d'épargne privée pour la production de logements locatifs à usage social.

# PERL pionnier et leader de l'Usufruit Locatif Social

Le Perreux-sur-Marne (94)  
loyer pratiqué 9€/m<sup>2</sup>  
au lieu de 17€/m<sup>2</sup>  
pour le marché  
locatif libre



# Comment ça marche ?

Une opération de logements neufs en Usufruit Locatif Social s'équilibre le plus souvent dans les conditions normales de marché. Elle bénéficie sur agrément du taux réduit de TVA lorsque les loyers garantis contribuent à la mixité sociale.

**Le principe est basé sur la dissociation du droit de propriété, pour une durée contractuelle de 15 ans à 20 ans, entre le droit d'usage (l'usufruit) et le droit portant sur le patrimoine (la nue-propriété).**

**Un bailleur social** achète en bloc l'usufruit. Ce dernier loue les logements à des ménages sous conditions de ressources, moyennant des loyers sociaux ou intermédiaires. L'usufruit est intégralement autofinancé par les loyers. Ces logements ne nécessitent ni subvention pour surcharge foncière, ni immobilisation des fonds propres du bailleur et sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU lorsqu'ils contribuent à la mixité sociale.

**Des épargnants** se portent acquéreurs de la nue-propriété, lot par lot. Ils accèdent à un patrimoine de qualité, bien situé, pour un prix compris entre 55% et 60% de sa valeur. En contrepartie, ils ne perçoivent aucun revenu pendant la période d'usufruit locatif. Ils retrouvent leur logement en fin d'usufruit en bon état d'entretien et libre de toute occupation.

**Les locataires** sont désignés par les procédures habituelles d'attribution des logements locatifs sociaux. Le bail d'habitation consenti par l'organisme HLM est encadré par les articles L.253-1 et suivants du CCH. Le locataire est parfaitement informé du statut particulier des logements et bénéficie de plusieurs droits d'ordre public dans les 6 mois qui précèdent l'échéance de l'usufruit :

- une offre de relogement s'il est toujours sous les plafonds de ressource PLS (maintien dans le parc social),
- la possibilité d'acheter prioritairement le logement s'il est mis en vente,
- la possibilité de signer un nouveau bail de droit commun avec le nouveau propriétaire.

## Les principales références juridiques et réglementaires de l'Usufruit Locatif Social :

- Article L. 411-3 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par la loi DDUHC du 2 juillet 2003
- Loi de Finances pour 2004, articles 25 et 104
- Articles L. 253-1 et suivants du CCH introduits par la loi ENL du 13 juillet 2006
- Circulaire n° 2007-27 UCH/FB3 du 17 avril 2007
- Loi de Finances rectificative pour 2008, article 82
- Décret n° 2009-314 du 20 mars 2009

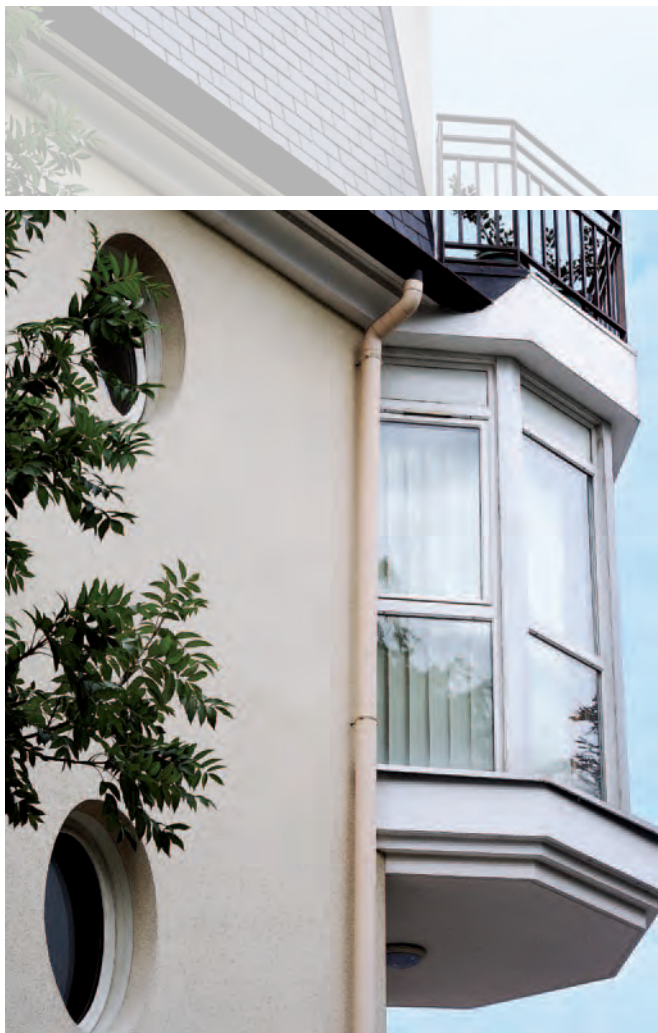
# Des logements élégants et durables au loyer accessible

Versailles (78)  
loyer pratiqué 9€/m<sup>2</sup>  
au lieu de 19€/m<sup>2</sup>  
pour le marché  
locatif libre



# PERL, un partenaire fiable

- 80 salariés
- Un large spectre de compétences
- Une double culture publique et privée
- Société fondée en 2000, par Alain Laurier et Frédéric Goulet
- 110 M€ de C.A. en 2011
- 100 programmes réalisés



## Nos clients, bailleurs sociaux et épargnants

**Les bailleurs sociaux**, acquéreurs de l'usufruit locatif social disposent généralement d'un important parc de logements. Ils mènent une politique d'offre locative diversifiée permettant les parcours résidentiels. Ils sont à l'écoute des préoccupations des collectivités territoriales et ont une gestion dynamique de leurs ressources.

**Les épargnants** qui font confiance à PERL sont avant tout soucieux d'investir dans un immeuble de qualité, qui prenne de la valeur sur le long terme. Ce sont en majorité des foyers actifs, propriétaires de leur résidence principale, qui souhaitent se constituer un patrimoine durable pour le transmettre à leurs enfants ou pour bénéficier d'un complément de revenus pour leur retraite.

# Nos références dans plus de 50 villes

## AQUITAINE

- 33 Audenge (RLF)  
Bordeaux (Mesolia Habitat)  
Arcachon (Villogia)
- 40 Capbreton (Habitat Landes Océanes)
- 64 Anglet (Office 64 de l'Habitat)

## ÎLE-DE-FRANCE

- 75 Paris (Logirep)
- 77 Lagny-sur-Marne (Cilova)
- 78 Buc (Sogemac)  
Chatou (Logirep - Sogemac)  
Jouy-en-Josas (Versailles Habitat)  
Le Chesnay (Codelog)  
Maisons-Laffitte (RLF)  
Saint-Germain-en-Laye (Domnis - Logirep)  
Versailles (Versailles Habitat)  
Voisins-le-Bretonneux (Versailles Habitat)
- 92 Asnières-sur-Seine (OPDH 92)  
Boulogne (Logirep - OPDH 92)  
Châtillon (OPDH 92 - RLF)  
Clichy (FIAC - Logirep)  
Colombes (Domnis)  
Courbevoie (OPDH 92)  
Issy-les-Moulineaux (Logirep)  
La Garenne-Colombes (OPDH 92)  
Levallois (Codelog - Logirep - OPDH 92)  
Puteaux (OPDH 92)  
Suresnes (Codelog)
- 94 Le-Perreux-sur-Marne (ACLPME - Logirep)  
Saint-Maur-des-Fossés (Logirep)  
Vincennes (Logirep)
- 95 Montmorency (Sofilogis)

## LORRAINE

- 54 Nancy (Batigère)

## MIDI-PYRÉNÉES

- 31 Toulouse (Cité Jardins)

## NORMANDIE

- 14 Trouville-sur-Mer (Partelios Habitat)
- 76 Le Havre (Logirep)

## PACA

- 06 Antibes (Erilia - Azur Provence Habitat)  
Cannes (OPH Cannes)  
Mandelieu (Erilia)  
Nice (Erilia)  
Saint Laurent du Var (Erilia)
- 83 Hyères (Erilia)  
Saint-Maximin  
(Phocéenne d'Habitation - Var Habitat)

## PICARDIE

- 02 Soissons (Logivam)
- 60 Margny-lès-Compiègne (Picardie Habitat)

## RHÔNE ALPES

- 01 Divonne-les-Bains (Semcoda)
- 38 Grenoble (Actis)  
Meylan (OPAC 38)
- 69 Francheville (Alliade Habitat)  
Lyon (Sollar - OPAC du Grand Lyon Habitat)  
Villeurbanne (Rhône Saône Habitat)
- 73 Aix-les-Bains (Semcoda)
- 74 Publier / Evian (Semcoda)  
Vetraz-Monthoux (OPH de Haute-Savoie)



37 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie  
75008 Paris  
Tel 01 45 00 55 33  
[www.perl.fr](http://www.perl.fr)