



ULS étudiant : Fac Habitat, **gestionnaire des deux premières opérations**

L'Usufruit locatif social (ULS) s'inscrit dans le cadre du démembrement de propriété, avec une efficacité particulièrement évidente dans le cas du logement étudiant. Le point sur le sujet avec Michel BEURNIER, Directeur général de Fac Habitat, autour de deux opérations innovantes menées à Lyon et Paris.

En matière d'investissement immobilier, si le démembrement de propriété existe depuis longtemps, la première opération faite en ULS, avec autorisation de logement conventionné en financement PLS, date de 2003. Et, selon Michel BEURNIER, Directeur général de *Fac Habitat*, « la première opération ULS en logement étudiant date de 2012 » - soit la Résidence Paris 7 Rive Gauche, sur le site de l'ancien Hôpital Laennec, avec comme promoteur *Cogedim* et comme gestionnaire usufruitier *Fac Habitat*. « C'est un vrai principe de dissociation : la nue-propriété est achetée par un particulier en mesure d'acquiescer un logement qui ne rapportera pas un centime de loyer pendant 15 à 20 ans », mais avec une bonne décote

de prix (entre 50 et 65% de la valeur marchée actuelle en accession, selon la durée et la localisation). Soit un bien futur à un peu plus de la moitié de sa valeur, dont la valeur n'entre pas dans l'assiette de l'ISF/IFI.

Du côté de l'usufruitier, le bailleur social, « il est en mesure de prendre des logements en gestion sans mettre un centime de fonds propres », équilibre les emprunts avec les loyers, et quittera l'immeuble « avant d'avoir la taxe foncière et les grosses réparations à payer. » Ces opérations s'effectuant en général sur de « bonnes » localisations, comme, en logement pour étudiants, l'ancien site de Laennec à Paris (7ème arrondissement) ou la rue du Plat à Lyon (pour la résidence « le 29 », aussi

gérée par *Fac Habitat* dans le 2ème arrondissement), où il apparaîtrait autrement difficile, du fait des prix du foncier, de produire du logement social, cela permet au bailleur social de placer des logements dans des lieux attractifs.

Le cas particulier du logement étudiant

En matière de logement étudiant entre en jeu un troisième acteur, le gestionnaire spécialisé (*Fac Habitat*, *Arpej*, *Crous...*), « puisque très peu de bailleurs sociaux font de la gestion directe en logement étudiant » - ce qui décharge encore le bailleur, garantit l'entretien total de l'immeuble... et évite une pratique courante en ULS dans le logement familial en fin de période :

contraint de « vider » l'immeuble avant de partir, le bailleur ne reloue plus les logements les deux dernières années, créant une vacance forte. Un manque à gagner qui n'a plus lieu d'être à l'heure des baux étudiants, où les risques de conflits avec le nu-propriétaire sont réduits à peau de chagrin. Le gestionnaire, quant à lui, dispose aussi d'une localisation idéale, cause d'un remplissage facilité, avec la possibilité d'espérer que le nu-propriétaire, à terme, le maintienne en place, pour un bénéfice bien partagé.

Ainsi de la résidence parisienne de Laennec (Auguste Rodin), « une opération emblématique » selon Michel Beurnier, située en limite 6ème et 7ème arrondissements, à côté du Bon Marché. Au départ, il était prévu de produire une résidence de 50 logements en PLS par investisseur privé, puis le choix a été fait de partir sur une opération en démembrement, avec un financement PLS, un gestionnaire spécialisé – soit *Fac Habitat*, après consultation –, et en bailleur une association, *Habitat et Humanisme*. Dans le détail, « le bâtiment monte en cascades, avec des retraits permettant de plus en plus de balcons-terrasses au fur et à mesure de la montée » – jusqu'au sommet, constitué d'un logement de 27 mètres carrés avec une terrasse de 100 mètres carrés ! Pour un loyer d'environ 20 euros du mètre carré, sans compter charges et loyer du mobilier. Si cette résidence est la seule sur laquelle a été appliqué le loyer plafond de la zone Abis, la quittance de 600 € / mois tout compris correspond, « dans le privé, à ce que l'on trouve à Cergy, Évry ou dans la banlieue des métropoles, comme Bordeaux ou Lille... ». Le même logement en privé sur la même localisation Laennec coûterait entre 1.200 et 1.500 € / mois.

« L'étudiant s'y retrouve ! »

Rue du Plat, à Lyon, il s'agit d'un ancien bâtiment de l'Université catholique de Lyon, situé entre la place Bellecour et la passerelle qui mène à la vieille ville. « Un immeuble ancien avec un beau porche et derrière, des

logements avec 4,5 mètres sous plafond et des parquets à chevrons, des superficies moyennes entre 24 et 26 mètres carrés... » au prix d'un 19 mètres carrés dans le privé, sur des quartiers éminemment moins chics. Conclusion : en plus des différents bénéficiaires d'un tel système – du nu-propriétaire à l'usufuitier –, « c'est aussi et surtout l'étudiant lui-même qui s'y retrouve ! » Un constat qui n'aura pas échappé à la ville et à l'Agglomération de Lyon, qui apparaît prête, après les opérations gérées par *Fac Habitat* rue du Plat et *HSE (Habitat social étudiant)*

à Écully, à voir se multiplier d'autres sites conçus selon ce système, entre les modèles de la chambre de Crous et du parc privé. Ce qui permettra de renforcer l'offre en conventionné, très faible sur l'agglomération malgré une offre globalement forte en résidences pour étudiants ou cités universitaires. Dans les autres métropoles, des projets reposant sur ce type de montage émergent d'ailleurs également : deux à Bordeaux, un à Toulouse, quelques-uns à Paris et en banlieue parisienne, etc. ■

