



INVESTISSEMENT | Prix du foncier, réticences des riverains... En zones tendues, comme en Île-de-France, l'usufruit locatif social permet aux communes de se doter de HLM et ce, sans déboursier un sou.

Vous aussi, vous pouvez financer le logement social

DELPHINE DENUIT

C'EST UNE ANNONCE qui a fait grand bruit dans les travaux du 81^e congrès HLM qui s'est tenu à Bordeaux (Gironde), fin septembre. Le bailleur social CDC Habitat et le promoteur Perl, filiale de Nexity, ont signé un partenariat pour produire, sous trois ans, 1 000 logements en usufruit locatif social (ULS).

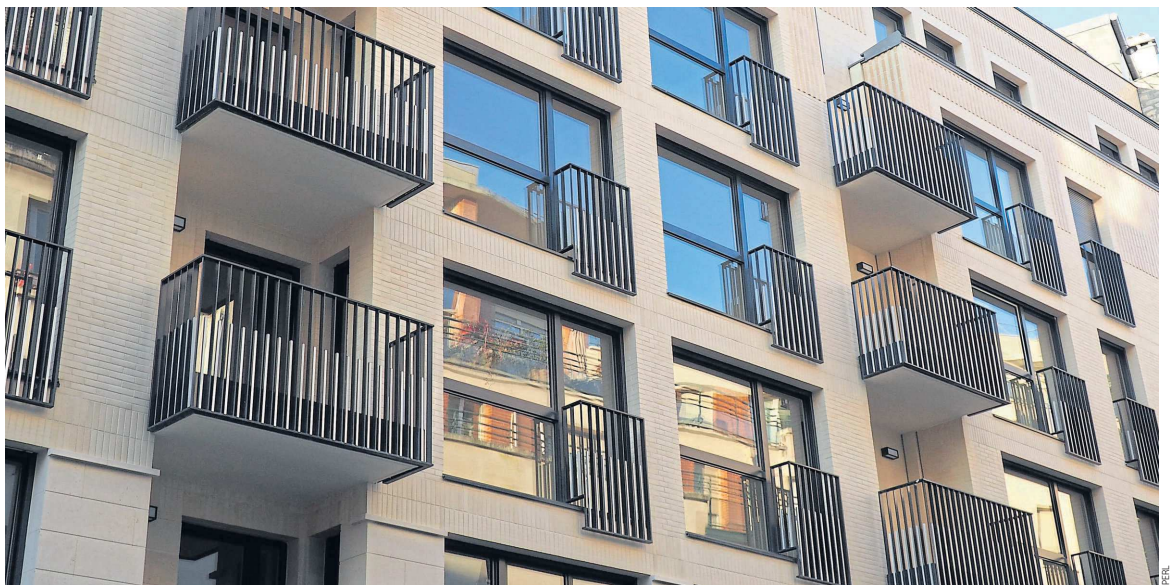
Encore peu connu du grand public, ce sigle cache un dispositif qui permet à une commune de se doter de logements sociaux sans en supporter le coût. Comment ? En faisant appel à l'épargne privée des particuliers. Explications.

Qu'est-ce que l'ULS ?

L'usufruit locatif social est apparu à la fin des années 1990, mais il faut attendre la loi Engagement national pour le logement de 2006 pour disposer d'un cadre juridique. Ce dispositif prévoit qu'un particulier peut acheter un appartement à un promoteur à un prix remis de 30 à 40 % s'il en délègue la gestion pendant quinze à vingt-cinq ans à un bailleur social. Autrement dit, l'acquéreur devient nu-propiétaire de son bien : il en concède l'utilisation (l'usufruit) pendant un temps à un bailleur social qui encaisse les loyers et gère la location. À l'issue de l'opération, il récupère l'usufruit (l'usage) de son bien.

« La réunion de l'usufruit et de la nue-propriété s'appelle le débouclage », explique Tristan Barrès, directeur général de Perl, filiale de Nexity, qui revendique la livraison de 9 000 logements sociaux depuis sa création en 2000, « dont 4 200 en Île-de-France et 1 100 à Paris ». « Sur 188 opérations de débouclage, 45 % des logements sont revendus, 40 % sont reloués aux locataires en place dans le cadre d'un bail classique, 7 % sont occupés par le propriétaire, 7 % sont loués à de nouveaux locataires et 1 % est vendu au locataire en place », détaille-t-il.

Depuis septembre, plusieurs programmes ont été ouverts, par la filiale de Nexity, à la commercialisation à Rueil-Malmaison (Hauts-de-Seine) et bientôt à Paris (dans les XV^e et XIX^e arrondissements) et à Issy-les-Moulineaux (Hauts-



Paris (XX^e). Perl revendique la livraison de 4 200 logements sociaux en Île-de-France, dont 1 100 dans la capitale.

de-Seine). « 700 logements seront commercialisés ces six prochains mois, dont 25 % à Paris et en petite couronne », précise Tristan Barrès.

Une solution parmi d'autres

Depuis 2018, la Banque des territoires (groupe Caisse des dépôts) s'est lancée sur ce segment avec un programme (Tonus) doté de 1 milliard d'euros : 3 000 logements sociaux neufs seront construits d'ici à fin 2021 et 5 000 produits d'ici à 2023. La construction en ULS progresse mais reste marginale face au besoin de logements sociaux : 745 000 ménages étaient en attente d'un logement social en Île-de-France en 2020, selon l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France. Et elle n'est pas exempte de défauts. « Ces avantages sont indubitables, elle crée des logements sociaux dans des endroits où le foncier est très cher, reconnaît le géographe Grégoire Fauconnier. Mais ils ne le restent que quelques années. Ensuite, ils basculent dans le secteur privé. Que deviennent les locatari-

ers qui ne peuvent pas se reloger sur place ? », interroge-t-il.

Le bailleur social doit normalement faire une proposition de relogement aux locataires. Tous les occupants des 188 habitations débouclées par Perl ont retrouvé un logement dans le parc privé ou social, assure le promoteur. « Pour la commune, c'est l'occasion de respecter pendant un temps la loi SRU (25 % de logements sociaux imposés dans certaines communes) à moindres frais... C'est mieux que rien mais ça ne règle pas le problème structurel du logement social », conclut le géographe.

La Régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP) expérimente le concept. « Environ 10 % des 1 000 logements construits chaque année sont en ULS », confie-t-elle. Pour rendre le dispositif plus pérenne, elle réfléchit à se substituer au particulier investisseur en devenant nue-propriétaire (par l'intermédiaire d'une filiale) des logements sociaux qu'elle gère. Cela permettrait à la Régie d'acheter, avec décote, des biens dont elle resterait propriétaire au-delà de la période de location sociale et de les relouer à des locataires intermédiaires (20 % en dessous des prix du marché). ■

TÉMOIGNAGE | « Un bail de dix-huit ans, cela me permet de voir venir »

VÉRONIQUE, LOCATAIRE D'UN LOGEMENT SOCIAL DANS LE XII^e ARRONDISSEMENT DE PARIS

« **NOUS AVONS** eu énormément de chance. » Véronique, chercheuse au CNRS, et son fils de 8 ans bénéficient tous deux d'un logement social dans le XII^e arrondissement de Paris, un trois-pièces neuf de 64 m² qu'ils occupent depuis le printemps. Ce que Véronique ne savait pas en postulant, c'est que la construction de leur futur logement s'est faite par l'intermédiaire du dispositif de l'usufruit locatif social (ULS). Ce montage financier

permet à la Régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP) qui l'expérimente de louer un logement social sans en être propriétaire. En tant que bailleur social, la RIVP en a seulement l'usufruit, autrement dit l'usage. En contrepartie des loyers qu'elle perçoit (1 100 €/mois dans le cas de Véronique), elle gère et entretient l'immeuble.

Qui en est le propriétaire ? Des particuliers investisseurs qui ont choisi d'acquiescer la nue-propriété d'un ap-

partement avant d'en devenir pleinement propriétaires à l'issue du bail social.

« J'ai trouvé curieux une telle durée »

Ce dispositif, qui repose sur le démembrement de propriété, est transparent pour Véronique. À la différence près qu'elle a signé un bail social plus long, de dix-huit ans. « J'ai trouvé curieux une telle durée, souffle-t-elle. Mais j'en suis ravie, cela me permet de voir venir, mon fils aura pour handicapé, les portes et poignets sont de qualité comme l'isolation phonique », relève-t-elle. Rien à voir avec sa précédente location dans le XV^e arrondissement à 1 700 € par mois qu'elle ne pouvait plus financer depuis le décès de son mari. ■



Paris (XII^e). Véronique et son fils occupent un logement neuf de 64 m² pour 1 100 € par mois grâce au dispositif de l'usufruit locatif social.