



PERL, Logirep et Dexia bâtissent une résidence havraise à mi-chemin du privé et du social

Le Belvédère : six grandes maisons abritant 48 appartements, de style classique avec leur toit en zinc et ardoise surmontant des murs crépis d'un ton sable, s'étagent au milieu de jardins le long d'un terrain très pentu, qui a d'ailleurs donné du fil à retordre au constructeur, **Socogim**, une société du groupe **Vinci**. Cet ensemble est situé sur les hauteurs du Havre qui s'étend à ses

pieds en un beau panorama maritime. Belle situation pour ce programme tout neuf déjà complètement habité à l'exception d'un appartement, et dont l'originalité est le montage financier qui permet d'utiliser des capitaux privés pour ces logements du niveau des PLS (loyers intermédiaires) dans le logement social. Un système basé sur l'usufruit locatif social, que détaille Alain Laurier, le PDG de PERL, le promoteur et maître d'ouvrage de l'opération



lancée sur un terrain acheté en 2003 et où se trouvait un établissement d'enseignement désaffecté. Sa réalisation en a été confiée à la filiale de Vinci, dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière et PERL a vendu l'ensemble à **Dexia**, la banque des collectivités locales. Le bailleur social **Logirep**, très présent à Rouen et en Ile-de-France, a acquis l'usufruit auprès de PERL pour 15 ans et c'est lui qui perçoit les loyers, gère le domaine et va rembourser cet usufruit avec l'apport des loyers. Dexia lui a consenti un prêt pour 84% du montant, les 16% restants étant apportés par un prêt à 1%.

Les investisseurs privés, acquéreurs pour leur part de la nue propriété, ne commenceront à toucher de loyers qu'au bout de ces quinze ans avec un retour au niveau des loyers du marché, progressif si le locataire, toujours sous plafond de ressources, veut rester dans les lieux et immédiat si le propriétaire le récupère sans délai. Pourquoi accepter ce délai de quinze ans ? L'acquéreur ne payant que la nue-propriété des logements va bénéficier d'un prix inférieur de 40% à celui du marché, tandis que le locataire va se voir proposer un trois-pièces à 600 euros charges comprises et un quatre-pièces à 800 euros, chaque logement disposant d'une terrasse ou d'un jardin privatif. « Cela faisait un certain temps que nous cherchions à louer au Havre et c'est impossible d'y trouver ce prix ailleurs pour cette qualité », raconte un locataire, pompier de son métier, qui en avait assez de vivre en caserne. Il a apprécié le déroulement simple et cordial de l'opération de location et la qualité de la gestion de la résidence.

L'intérêt du système est clair pour les sociétés d'HLM qui ont des logements supplémentaires en location sans avoir à sortir de fonds propres, une de leurs préoccupations aujourd'hui, et pour les municipalités qui bénéficient de locaux de qualité, qui tout en n'ayant pas l'emprise HLM, complètent de fait le patrimoine social, même si c'est à titre temporaire. Au Havre ; où

le quota de logements sociaux atteint 30%, niveau bien au-dessus du minimum légal, l'objectif est de réaliser 700 logements par an. Ils se font notamment dans deux zones **Anru**, mais l'apport du Belvédère, qui ne restera sans doute pas seul de son genre, n'est pas à négliger. Pour l'acquéreur, l'attrait est sans doute moins évident mais l'économie à l'achat est considérable et les conditions dans lesquels le propriétaire récupère son

bien sont parfaitement définies. « Nous nous adressons, explique Alain Laurier, à des gens de 40-45 ans qui ont une capacité d'épargne, souhaitent constituer un patrimoine immobilier mais veulent éviter de se charger de la gestion locative. Quant ils récupéreront leur bien, ils bénéficieront d'une actualisation de 1,5% par an et de l'effet supplémentaire d'une TVA à 5,5% ».

La loi Engagement National pour le Logement (ENL) de juillet 2006 organise la sortie de l'opération avec un paragraphe « usufruit locatif » : le locataire social conserve son droit au maintien dans le parc (et non pas dans le logement) s'il reste sous les plafonds de ressources. L'épargnant a le droit de donner congé pour vendre ou pour occuper mais si le propriétaire veut louer, le locataire en place a un droit de propriété et son loyer sera remonté progressivement en six ans au niveau du loyer de marché. D'autre part, l'organisme social, acquéreur de l'usufruit, devra, avant la fin des quinze ans, procéder à des travaux permettant de restituer l'immeuble dans son état d'origine.

Le PDG de Logirep, **Daniel Biard**, se félicite d'une « formule intelligente qui permet de réaliser de l'immobilier social en associant des capitaux privés. Elle crée aussi de la mixité sociale ». Son partenariat avec PERL devrait se poursuivre, et sans doute au Havre, emplacement d'autant plus attractif que le grand port va bénéficier, dans le cadre du Grand Paris, d'une liaison TGV avec la capitale.

M. C-C