

## INFORMATION ISERE

### Des logements sociaux en usufruit locatif

*Vendredi dernier, la maire de Meylan Marie-Christine Tardy devait inaugurer 83 logements d'un type particulier, réalisés en usufruit locatif social (ULS). Pour l'accompagner, des représentants de l'Etat, des bailleurs sociaux et de la société PERL puisque ce dispositif d'un type récent requiert des partenariats. Explications.*



La résidence en ULS (usufruit locatif social) de 83 logements qui a été inaugurée à Meylan ce vendredi se veut exemplaire au titre de la mixité sociale. L'usufruit locatif social est un dispositif encadré par la loi, qui permet de réaliser des logements sociaux grâce à des investisseurs privés. Le projet s'autofinance. Et ce, dans des localités où le prix du foncier est trop élevé pour que les communes et les bailleurs sociaux puissent investir en fonds propres. (Paris, Châtillon. Puteaux, Versailles, Vincennes,

Lyon, Antibes, Nice...). Les logements sont acquis en nue-propriété par des investisseurs privés mais ces derniers en cèdent l'usufruit, c'est-à-dire l'usage à des bailleurs sociaux pour une durée variant de 15 à 17 ans. Cela représente un investissement « socialement responsable ». Chacun est protégé par la loi. Par exemple, les locataires sociaux sont obligatoirement relogés à la date d'échéance de leur bail si leurs conditions de ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources fixés par l'Etat. Les appartements, quant à eux, sont remis à neuf par les bailleurs sociaux si cela le nécessite avant que les nus proprié-

taires en deviennent pleins propriétaires. Le concepteur de ce dispositif, encadré par la loi, est la société « PERL », un promoteur de logements dit « socialement responsables ». Cette société mobilise l'épargne privée tout en intégrant une mission d'intérêt général : la mixité sociale. Les logements locatifs réalisés sont accessibles aux actifs des classes moyennes. La mise en œuvre des objectifs de diversité de l'habitat inscrite au plan local de l'habitat (PLH) est accélérée par l'apport du financement privé qui couvre les deux tiers du prix de revient du projet mis au point avec la collectivité. Conformément au droit de l'urbanisme, les

logements ainsi créés sont par exemple comptabilisés au titre de l'article 55 de la Loi SRU lorsqu'ils sont effectivement proposés à la location à des niveaux de loyers sociaux. Pour porter ce projet sur les fonds baptismaux, le préfet de l'Isère Albert Dupuy a fait le déplacement, de même qu'Alain Laurier, président de PERL, le concepteur de l'ULS, Laurent Putzu, directeur d'ADIM Régions (Vinci Construction France), Pierre Ribeaud, Président de l'OPAC 38, Didier Migaud, président Grenoble-Alpes Métropole.

#### L'« ULS » à Meylan

- 23 logements PLUS et PLAI acquis par l'OPAC 38 en pleine propriété
  - 30 logements en ULS avec des loyers PLS (7,67 euros/m<sup>2</sup>)
  - 11 logements en ULS avec des loyers PLUS (5,76 euros/m<sup>2</sup>)
  - 19 logements libres (15 euros/m<sup>2</sup> habitable) vendus en accession libre à la propriété.
- PERL a été fondée en 2000 par Alain Laurier et Frédéric Goulet. Elle compte 40 salariés et a réalisé 100 millions d'euros de chiffres d'affaires en 2009. Elle compte 58 programmes réalisés à ce jour. Son siège est à Paris.

[www.perl.fr](http://www.perl.fr)