

Le point sur...



L'usufruit locatif social en mode associatif

A fin 2009, près de 80 programmes, totalisant 2 000 logements avaient été lancés dans le cadre de l'usufruit locatif social. Ce dispositif, développé initialement par PERL avec le soutien du Crédit Foncier de France, est basé sur la dissociation du droit de propriété entre le droit d'usage - l'usufruit, acheté en bloc par un bailleur social - et le droit portant sur le patrimoine, la nue-propriété, achetée par des épargnants à un prix compris entre 55 % et 60 % de la valeur du bien, sachant qu'en contrepartie ils ne perçoivent aucun revenu locatif pendant la durée du contrat. Celle-ci se situe entre 15 et 20 ans et se termine avec, en principe du moins, la restitution du logement, en bon état et libre de toute occupation, à l'investisseur privé.

Testé dans un premier temps en PLI par PERL et Logirep, avec une première en 2001, le dispositif a été étendu au PLS, une opération expérimentale ayant été inaugurée, en 2005, avec l'OPH des Hauts-de-Seine, à Châtillon, en présence de Nicolas Sarkozy. En mars 2009, un décret a permis l'extension de cet outil au PLUS et au PLA-I (cf. encadré). Un an plus tard, une première opération PLUS de PERL vient d'obtenir son agrément, à Trouville (p. 1).

Pour promouvoir et mieux faire connaître le dispositif, quatre opérateurs de ce marché - PERL, I-Plus, Fidexi et Vivalib - ont créé l'association des Professionnels de l'usufruit locatif social évolutif (PULSE), officiellement lancée le 8 avril, à Paris.

"Notre objectif est de promouvoir cet outil auprès des collectivités territoriales, des bailleurs sociaux, des promoteurs, des constructeurs, des architectes, des financeurs, des banques et bien entendu des pouvoirs publics", résume Alain Laurier, président de PERL et de PULSE (cf. encadré). Par ailleurs, les membres fondateurs et ceux qui voudront les rejoindre devront s'engager à respecter une charte.

58 programmes lancés par PERL, une quinzaine par I-Plus
PERL, le leader incontesté du montage, est une société fondée en 2000 par Alain Laurier et Frédéric Goulet. Depuis, elle a lancé 58 programmes en démembrement, représentant 1 500 logements. Cette société de quarante salariés, basée à Paris, a réalisé un chiffre d'affaires de 100 M€ en 2009.

I-Plus, créée en 2008, s'est positionnée d'entrée de jeu, sur la nue-propriété, commercialisant des produits réalisés par des promoteurs - dont Eiffage et Vinci Immobilier - ou en propre. Cette société, également basée à Paris, est née de l'association de Pierre Gunsett, co-fondateur et ex-directeur général de ISélection, et d'Arnaud Jaffrain, ancien directeur de Sélection R

REFERENCES JURIDIQUE 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 finance 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.

LES QUATRE MEMBRES FONDATEURS DE PULSE

- Les quatre membres fondateurs de l'association PULSE sont :
- **Alain Laurier**, président de l'association PULSE, président directeur général de la société PERL ;
 - **Jean-Marc Rödel**, secrétaire de l'association, président de la société Vivalib ;
 - **Arnaud Jaffrain**, trésorier de l'association, directeur associé de la société I-Plus ;
 - **Emmanuel Charlet**, membre fondateur, directeur associé de Fidexi.

L'association comprend un collège de professionnels, un autre de bailleurs sociaux et un troisième d'experts.

Immobilier (Rothschild & Cie). Elle annonce une quinzaine d'opérations représentant 300 logements, en Ile-de-France, en Rhône-Alpes et en Aquitaine, notamment avec l'Esh Résidences - Le Logement des fonctionnaires (RLF).

4 opérations de démembrement pour Fidexi et Vivalib

Fidexi, société lancée en 1988, dont le siège est à Neuilly-sur-Seine, dans les Hauts-de-Seine, propose des produits d'investissements et de défiscalisation dans le domaine immobilier - en Scellier, LMP, etc. - et des énergies renouvelables. "Nous nous sommes intéressés à l'usufruit locatif social en 2006, suite à la parution des textes précisant les conditions de sortie", indique Emmanuel Charlet, directeur associé de Fidexi. "Il y a une vraie demande des particuliers pour mettre de l'argent dans quelque chose d'à la fois utile et rentable", estime-t-il. Et de plaider : "ce produit a un merveilleux avenir". Fidexi commercialise deux programmes PLS en nue-propriété, à Nantes, avec Vilogia, et à Reims, avec L'Effort Rémois.

Enfin, le quatrième fondateur, Vivalib, dont le siège est parisien, est une société spécialisée dans le maintien à domicile, proposant un habitat évolutif, basée à Paris. Elle a été créée, en 2007, par Jean-Marc Rödel, ancien président de DTZ Jean Thouard, Jean-Claude Decaux (de Vélis à Vivalib...), Charles Leguide et Philippe Griffé. "Notre groupe intervient sous la marque Agelib dans le parc social et sous Vivalib dans le secteur privé", précise Muriel Dunoyer, directrice générale, qui annonce 900 appartements, lancés dans les dix premières villes de France, avec ces concepts, avec notamment cinq opérations avec L'Effort Rémois, une étant en nue-propriété. En démembrement, la société a également participé une opération parisienne avec Aximo, Esh détenue par l'OPH Paris Habitat. La société, qui travaille à la mise en place d'un fonds spécialisé, intervient depuis trois semaines, en Belgique et aux Pays-Bas.

En attendant les quatrièmes Rencontres de l'usufruit locatif social, annoncées pour début septembre, auxquelles seront conviées les collectivités territoriales, PULSE organisera des rencontres trimestrielles thématiques avec ses partenaires, actuels et futurs.

Martine Vankeerberghen