

Relever le défi de la mixité sociale

Interview d'Alain Laurier, Président directeur général du Groupe Perl

Présentez-nous le schéma PERL et ses objectifs.

« En décembre 2000, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain fixe pour la première fois un objectif d'au moins 20% de logements sociaux sur les communes de plus de 3 000 habitants. Le schéma Perl est un outil efficace au service de la mixité. Il permet de contribuer à la mise en œuvre des politiques du logement menées par les Collectivités territoriales en liaison avec les bailleurs sociaux, en particulier dans les zones où le marché de l'immobilier présente de forte tension : faible rotation du parc social, forte progression des prix, sur-occupation des logements, taux d'effort dans le parc privé élevé.

Ces communes sont souvent en dessous de l'objectif de 20% de logements sociaux mais pas toujours. Dans ce contexte, Perl permet le financement et la réalisation de logements locatifs accessibles aux actifs en proposant à des épargnants des produits d'investissement attractifs à long terme.

Avant même le lancement du chantier, la propriété des futurs logements est dissociée dans le temps et proposée à deux types de clients :

- le droit d'usage, l'usufruit, est cédé par Perl pour 15 ans minimum à un bailleur social pour un montant intégralement financé par un prêt qui sera remboursé par les seuls loyers sociaux. Cette acquisition se fait donc sans subventions et sans fonds propres.
- la nue propriété, une forme d'accession différée, est cédée par Perl lot par lot à des particuliers désireux de réaliser un placement pierre physique à long terme. Cela leur permet d'éliminer tous les aléas locatifs, les soucis de gestion et les dépenses (entretien, travaux...) dont l'incidence peut réduire sensiblement la rentabilité attendue d'un investissement locatif. Ces risques et dépenses sont supportés à 100% par l'usufruitier et non par le nu-propriétaire. L'épargnant ne perçoit aucun revenu sur la période d'usufruit locatif social mais bénéficie à l'entrée d'un rabais très significatif de l'ordre de 40% correspondant aux flux de revenus futurs non perçus actualisés.

Perl dispose de 40 programmes de référence et d'un savoir faire spécifique lui permettant de mettre au point une « synthèse gagnante sur mesure » entre les besoins du marché locatif local, souvent exprimé quartier par quartier par les collectivités et les bailleurs, les attentes des investisseurs à long terme et les contraintes liées aux conventions d'usufruit.



À ce jour, l'environnement juridique a été précisé par plusieurs dispositions législatives et réglementaires. Le schéma Perl devient de plus en plus consensuel et permet aux collectivités territoriales et aux bailleurs sociaux de drainer de l'épargne privée au service de leurs politiques du logement.

Naturellement, ce schéma ne doit pas devenir la panacée du financement du logement social. Cela doit être un outil qui agit sur le flux, parmi d'autres qui agissent sur le stock. Cet outil permet de couvrir en partie la marge d'incertitude sur les besoins futurs de logement aidés d'un bassin de vie à 15 ans quand les stocks sont aujourd'hui financés à grands renforts de ressources publiques sur 50 ans. Nous nous fixons donc comme objectif que « l'usufruit locatif social » soit régulièrement utilisé par toutes les collectivités des secteurs en tension. »

Pouvez-vous nous parler des opérations « Le Jardin Majorelle » à Nancy et « Maison Verte » en région parisienne ?

« La première collaboration avec votre Groupe remonte à 1996 : nous avons alors lancé un partenariat sur un sujet similaire

avec Quille à Beauvais dans le secteur locatif intermédiaire. Nous avons aussi réalisé une opération à Saint-Maur-des Fossés en 2002 avec Sodéarif.

Pour le « Jardin Majorelle », des collaborateurs de Cirmad nous ont contactés il y a 12 mois en nous informant d'une opportunité foncière au cœur de Nancy. Notre développement nous avait amené sur des capitales régionales (Le Havre, Rouen, Lyon, Grenoble...) mais nous n'avions pas encore d'opérations dans l'Est. Le programme proposé était ainsi en adéquation avec ce que nous souhaitons réaliser.

Autre exemple : un concours de charges foncières a été lancé une première fois en 2001 à Saint Germain-en-Laye pour un ensemble de 160 logements. La nouvelle équipe municipale a souhaité introduire une part importante de logements sociaux. Perl est intervenu aux côtés de Sodéarif pour prendre en charge une partie de l'opération tout en valorisant la charge foncière correspondante et répondant ainsi aux souhaits de la Ville. L'opération est aujourd'hui en construction.

Qu'attendez-vous de la collaboration avec Sodéarif et Cirmad ? Un partenariat plus général serait-il envisageable ?

« J'attends de ce type de collaboration que chacun fasse avec talent son métier. Je souhaite développer cette culture du partenariat, chacun essayant d'être encore meilleur sur sa cible. Je sais pouvoir compter sur Bouygues Construction dans le management de projet.

Je vais chercher la complémentarité le plus en amont possible pour étudier le dossier ensemble, donner les contraintes, les coûts... et travailler soit en CPI, soit en achat



L'opération Maison verte à Saint-Germain-en-Laye (78)
Signature du contrat en mars 2008.
Durée 27 mois.

en bloc en VEFA. Je souhaiterais aller plus loin et formaliser l'accord, afin que lors d'un concours, on connaisse les modalités de travail en commun et quels contrats-types envisager, qu'il s'agisse de contrats d'achat ou d'une réservation en VEFA.

Un contrat de partenariat permettrait de mettre en commun les objectifs poursuivis avec des documents partagés (juridique...) et de faire du chemin ensemble sur un plus grand nombre d'opérations. L'un des axes d'amélioration pourrait être la création d'un comité se réunissant tous les deux mois, avec un bilan semestriel pour ouvrir d'autres perspectives.»

Quelle est votre stratégie dans l'immobilier ? Quelles sont vos perspectives dans ce domaine ?

« Nous comptons poursuivre notre cœur de métier, en faisant ce que nous savons et aimons faire. Dans l'esprit de la convention que nous signons avec la Communauté de communes de Sophia Antipolis, nous souhaitons institutionnaliser et faire vivre sur

le terrain cette forme authentique de partenariat public/privé avec les collectivités territoriales des secteurs présentant de forte tension : l'Île-de-France, Rhône-Alpes, PACA, la zone littorale Ouest ainsi que le cœur des grandes métropoles régionales. En liaison avec les EPCI, nous souhaitons maîtriser un nombre significatif de fonciers permettant le développement de cette activité. En complément des opérations VEFA, nous devrions ainsi développer un plus grand nombre d'opérations en CPI dans les prochaines années.

Par ailleurs, Perl devrait lancer de nouvelles pistes de développement en 2009 sur le thème du partenariat public/privé, à l'international et dans d'autres secteurs que le logement social.»

La crise a-t-elle des conséquences sur votre stratégie d'investissement ?

« Nous nous montrons encore plus sélectifs. Début 2008, nous avions prévu de réaliser 1000 logements dans l'année ; nous avons réduit nos prétentions et abandonné

des négociations sur des sites qui n'étaient pas de premier choix, tout en étirant nos plannings de réalisation. En décembre 2008, 25 réservations sur programmes étaient en cours.» ■



Perl (Pierre Epargne Retraite Logement), créée en 2000, est un opérateur immobilier pionnier et leader de « l'usufruit locatif social », un dispositif innovant de cofinancement public privé

appliqué au logement social dans les secteurs où le marché est en tension. Perl intervient de trois façons :

- **Achat d'un foncier public sur lequel elle réalise en maîtrise d'ouvrage et en partenariat avec la Collectivité territoriale une opération mixte d'une centaine de logements dont certaines parties seront vendues en état futur d'achèvement (VEFA) en pleine propriété à des bailleurs ou investisseurs privés.** Dans ce cas elle passe un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) avec une société comme Cirmad ou Sodéarif pour réaliser les ouvrages.
- **Achat en VEFA en bloc une opération complète d'une cinquantaine de logements ;** elle peut aussi acheter le foncier et passer un CPI
- **Achat en VEFA d'une partie d'une opération plus large réalisée en maîtrise d'ouvrage** par une société comme Cirmad, Sodéarif ou des promoteurs commercialisant le reste de l'opération en accession.

Perl a déjà réalisé et commercialisé plus de 1400 logements en usufruit locatif, près de 2000 sont en préparation. Cette société indépendante détenue par ses fondateurs et salariés compte 40 personnes basées à Paris. En très forte croissance, elle a réalisé 65 millions d'euros de chiffre d'affaires à fin mars 2008.



Le jardin Majorelle à Nancy (54)

Fin avril 2008, Cirmad Est a signé avec l'entreprise Perl l'acte de VEFA d'une première opération immobilière commune à Nancy. L'opération « Le jardin Majorelle », située au sein d'un secteur privé de la Ville de Nancy, est composée de 39 logements aux surfaces très généreuses : 35 appartements distribués par deux cages d'ascenseurs et quatre logements intermédiaires, le tout sur quatre

niveaux au-dessus d'un sous-sol regroupant les places de stationnement. Batigere a été retenu par Perl pour la gestion de la résidence sur une durée de 15 ans et a bénéficié pour ce faire de financements de type PLS. Les travaux, réalisés par Pertuy Construction, ont débuté début mai 2008 pour une durée de 16 mois. Livraison prévue au 3^{ème} trimestre 2009. Montant : 6,3 M€ HT ■