

3^{èmes} RENCONTRES DE L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL

Paris, le 1er octobre 2009 – PERL a organisé les 3^{èmes} rencontres de l'Usufruit Locatif Social, en partenariat avec le Crédit Foncier, dans l'objectif de donner la parole aux acteurs de la politique du logement et d'éclairer les enjeux actuels : tension du marché locatif, coût du foncier disponible, adéquation logements/emplois, ressources budgétaires limitées, exigences de mixité sociale et problématiques liées à l'accèsion à la propriété.



Plus de 150 participants, bailleurs sociaux, élus locaux, fonctionnaires nationaux et territoriaux en charge du logement, rejoints pour cette 3^{ème} édition, par des promoteurs, des avocats et des notaires - ont échangé leurs analyses, en présence d'Etienne Pinte, Député des Yvelines, ancien Maire de Versailles à la Maison de la Chimie à Paris à l'occasion de ces Rencontres.

Jean-Louis HÉLARY, Délégué Interministériel pour le Développement de l'Offre de Logements (DIDOL), Marc PIGEON, Président de la Fédération des Promoteurs Constructeurs de France, Christophe PINAULT, Directeur général adjoint, Pôle particulier, Crédit Foncier de France, Etienne PINTÉ, Député des Yvelines, ancien Maire de Versailles, Pierre BOURGOIN, Directeur général de l'OPDH des Hauts-de-Seine, Jean-Marie EBEL, Président de l'Observatoire Immobilier Côte d'Azur et Alain LAURIER, Président Directeur Général de PERL ont partagé leur propre expérience de ce dispositif novateur.

ATELIERS, TEMOIGNAGES ET REACTIONS ECHANGES AVEC LA SALLE



Crédit photos : VEEREN – Moreau



Jean-Louis HÉLARY,
Délégué Interministériel pour le Développement de l'offre de Logements (DIDOL)

" L'ULS dans les zones présentant un grave déséquilibre entre l'offre et la demande de logement."

"La territorialité de la politique du logement est la clé pour apporter les solutions adéquates à des situations souvent variées au sein des zones en déséquilibre: tension du foncier, vacances des logements, taux de rotation dans le logement social,..."

Débloquer des crédits ne suffit pas à la création de logement. La pénurie de logements sociaux n'est pas que le résultat d'une forte tension foncière. Le problème n'est pas le PLU car souvent le foncier existe. Non, le problème, c'est le passage à l'acte, l'obtention des permis de construire, l'urbanisme opérationnel. On note d'ailleurs une chute réelle du nombre de ZAC depuis la Loi SRU.

Dans les zones évoquées, nous souhaitons mettre en œuvre toutes les solutions existantes, la dissociation foncier/bâti, le bail emphytéotique et l'usufruit locatif social qui est un outil très intéressant "

* * *

" L'ULS et les autres dispositifs d'aide à l'investissement locatif. Le rôle des promoteurs dans la construction du logement social."

"La profession des promoteurs-constructeurs a considérablement évolué, nous avons développé des compétences pour gérer des biens mais aussi des personnes. Nous souhaitons agir pour le plus grand nombre, pour la collectivité. Nous avons un rôle sociétal voire social, cela implique de construire des logements là où la demande est réelle et un engagement fort dans la démarche environnementale.

On ne s'adresse plus qu'aux franges du haut ou à l'immobilier d'entreprise, la FPC a toute sa place dans la construction de logement sociaux aux côtés des HLM. Les promoteurs peuvent notamment être utiles par leur capacité à mobiliser le foncier.

L'usufruit locatif social apporte une réponse complémentaire et équilibrée au problème de la péréquation foncière entre les différentes catégories de logement souhaitées par les collectivités."

* * *



Marc PIGEON,
Président de la Fédération des Promoteurs-Constructeurs de France



Christophe PINAULT,
Directeur général adjoint, Pôle particulier,
Crédit Foncier de France

" L'ULS et la problématique de financement de la construction de logements."

"La volonté du Crédit Foncier est d'innover au service de la réalisation des projets immobiliers des particuliers et des opérateurs publics et privés.

Pour assurer un rôle de premier plan dans le secteur de l'immobilier social, et face à la diversité des problèmes à résoudre, nous avons dû mettre au point des nouveaux produits et financer de nouvelles solutions comme l'Usufruit locatif social.

Souvent le problème est au niveau des prises de garanties. L'ULS est un outil complémentaire intéressant sur les zones tendues car les modes de financement classiques sont insuffisants."

* * *



Etienne PINTE,
Député des Yvelines, ancien Maire de Versailles

" Les difficultés concrètes d'un maire pour réaliser du logement social."

"La création de logements sociaux est difficile et se heurte à beaucoup d'écueils : la rareté et le prix du foncier, les difficultés des cessions du foncier appartenant à l'Etat ou aux établissements publics, les problèmes liés aux secteurs sauvegardés et le coût des réhabilitations et enfin les recours administratifs qui retardent et gèlent les projets.

J'ai fait appel à l'usufruit locatif social lors de la réalisation d'une opération à Versailles, livrée en avril 2008. Au début de mon mandat, Versailles comptait 15% de logements sociaux, à la fin, ce chiffre s'élevait à 17,5% des objectifs fixés par la Loi SRU.

Promouvoir la mixité nécessite un effort continu sur une longue période. "

* * *



Pierre BOURGOIN,
Directeur général de l'OPDH des Hauts-de-Seine

" L'ULS dans les stratégies patrimoniales d'un bailleur social."

Nous avons 22 500 demandes par an or seulement 1500 logements se libèrent ! Pour améliorer cette situation, nous devons absolument apporter une solution en matière de logements intermédiaires.

L'usufruit locatif social permet de faire la soudure entre le déficit actuel et les constructions futures. L'ULS ne mobilise pas nos fonds propres que nous pouvons consacrer à d'autres opérations.

Les problèmes évoluent, il est donc essentiel d'utiliser tous les moyens à notre disposition pour résoudre les problèmes qui se posent aujourd'hui."

* * *



Jean-Marie EBEL,
Président de l'Observatoire Immobilier d'Habitat
de la Côte-d'Azur
& Co-président de Cogedim Méditerranée

" Situation de la Côte d'Azur : les besoins en construction de logements pour les actifs. "

"Le territoire est contraint par la complexité administrative. La forte tension de la région résulte d'une mauvaise gestion de l'espace et d'un déficit d'urbanisme opérationnel.

L'observatoire a souhaité passer à l'action dans la concertation en faisant 12 propositions en faveur du logement des actifs.

Notre région se trouve dans l'urgence : il faudrait construire 3500 logements pour actifs de plus par an, notamment en PLAI. 70 % des offres de construction réalisées dans le neuf sont à un prix supérieur à 4.500 € le m². Cela est dû au prix du foncier mais aussi, à une production insuffisante, alors que la population azuréenne s'est accrue de plus de 153 000 personnes en 10 ans.

L'usufruit locatif social apparaît comme une solution valable pour palier les manques et permettre aux actifs d'accéder à un logement."

* * *



Alain LAURIER,
Président Directeur général de la société PERL

"La volonté de PERL, depuis ses début, est de s'adapter aux situations les plus particulières pour favoriser la mixité sociale dans les zones tendues.

L'ULS permet aux responsables territoriaux de flécher le financement privé vers des programmes de logements sociaux mais aussi intermédiaires situés sur leur Commune. L'ULS intervient sans subventions de l'Etat ou des collectivités et dans des conditions normales de marché."

En 2008, l'ULS a connu trois événements :

- le décret du 20 mars 2009 étendant l'application de l'Usufruit locatif social aux logements PLUS et PLAI,

- la confirmation par le législateur de la faculté pour les particuliers de déduire les intérêts d'emprunts sur d'éventuels revenus fonciers,

- l'arrivée de nouveaux opérateurs comme Vivalib spécialisé sur le logement des personnes âgées. "

* * *

* * *

SYNTHESE DES RENCONTRES

La synthèse complète de ces rencontres sera bientôt disponible

sur le site PERL www.perl.fr

L'Usufruit locatif social

La solution innovante mise au point par PERL repose sur le principe d'une dissociation dans le temps du droit de propriété entre le droit d'usage (l'usufruit) et le droit portant sur le patrimoine (la nue-propriété) que l'on récupère libre de toute occupation au terme des 15 à 20 ans d'usufruit temporaire.

- L'usufruit est cédé en bloc par l'opérateur à des bailleurs sociaux. Ces derniers peuvent alors louer les logements à des ménages sous conditions de ressources, moyennant des loyers sociaux ou intermédiaires compris entre 5 et 17€/m², avec un bail temporaire prévu aux articles L.253-1 et suivants du CCH. L'usufruit est intégralement autofinancé par ces loyers accessibles à tous. Ces logements ne nécessitent aucune subvention ou fonds propres des bailleurs HLM.
- La nue-propriété est cédée par l'opérateur lot par lot à des particuliers. Ces derniers accèdent à un patrimoine de qualité bien placé au prix de 60% de sa valeur vénale et ne perçoivent aucun revenu pendant la période d'usufruit locatif.

PERL - 2/4 Rue Louis David - 75016 Paris - info@perl.fr - www.perl.fr

Contact presse : Agence CAP & CIME - 8 rue Royale - 75008 Paris - agence@capetcime.fr