

# Nouveaux modes de financement :

## La production de logements en démembrement de propriété





Nouveaux modes de financement :

La production de logements en démembrement de propriété



CO-AGIR  
AU CŒUR DES TERRITOIRES

Nancy 27 & 28 novembre 2018

Nos intervenants :

Carole POMEON – Responsable Développement – Pôle Habitat au sein d’Habitat et Humanisme

Anne MOLLET – Directrice Générale Déléguée de PERL.

Animation :

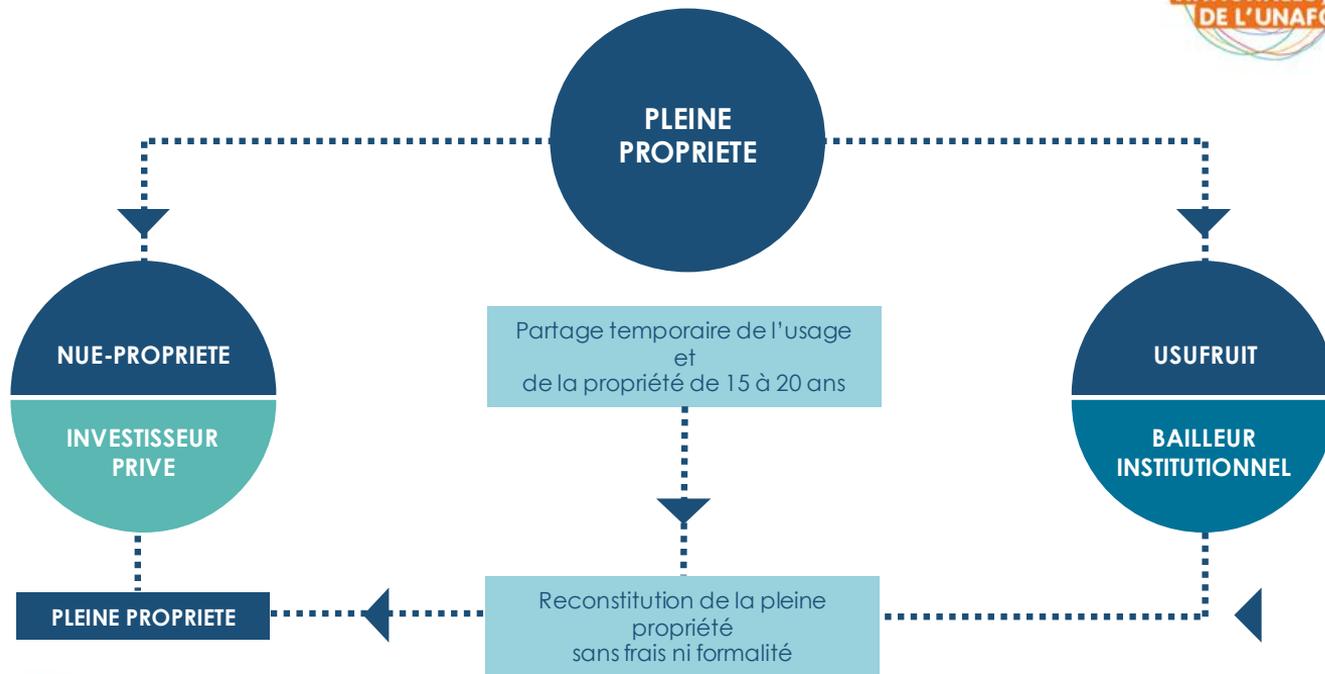
Patrick BODET – Chargé de Mission Maîtrise d’ouvrage d’insertion et Analyse Economie à l’UNAFO



# Le principe du démembrement de propriété



CO-AGIR  
AU CŒUR DES TERRITOIRES  
Nancy 27 & 28 novembre 2018



*La gestion locative et l'entretien des biens sont pris en charge par le bailleur social usufuitier. Une convention de démembrement réglera les rapports entre le nu-propriétaire et le bailleur-usufuitier pendant toute la durée du démembrement.*



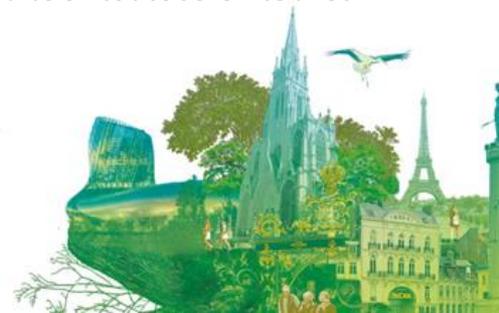
# Un modèle gagnant-gagnant pour les parties prenantes

## Le bailleur usufruitier

- Il dispose d'une solution complémentaire au logement social classique.
- Il accroît et diversifie son parc locatif dans les secteurs attractifs.
- Il crée du logement abordable sans mobiliser ses fonds propres (l'acquisition de l'usufruit est financée par un prêt à taux bonifié et par l'exploitation locative des logements).
- Il adapte son offre de logements à la demande locale pour répondre aux besoins de tous les profils et typologies de foyers, du loyer très social au loyer libre.

## L'investisseur nu-propriétaire

- Il acquiert un logement avec une décote allant de 30 à 40 % de la valeur du bien.
- Il n'a aucune contrainte de gestion,
- Il devient plein-propriétaire sans frais ni formalité à l'extinction de l'usufruit.
- Il peut préparer sa retraite en toute sérénité avec un modèle sécurisé.





# Zoom sur le montage pour les bailleurs usufruitiers



CO-AGIR  
AU CŒUR DES TERRITOIRES  
Nancy 27 & 28 novembre 2018

*Basé sur les articles L.253-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (créés par la Loi ENL du 13 juillet 2006 et complétés par la Loi ALUR du 24 mars 2014), l'Usufruit Locatif Social est une solution immobilière fondée sur le partage entre l'usage et la propriété, pour une durée temporaire et contractuelle allant de 15 à 20 ans. La propriété portant sur le patrimoine (la nue-propriété) est acquise par un investisseur, avec une décote équivalente à tous les revenus qu'il aurait perçus s'il avait lui-même loué son bien sur cette durée. Le droit d'usage (c'est-à-dire l'usufruit du bien) est acquis par un bailleur institutionnel, qui loue le bien sous plafond de loyer à des locataires sous plafond de ressources.*

## > Un logement en ULS est un logement conventionné :

- ✓ Usufruit financé sans fonds propres : seulement avec prêt CDC ou autre (+ éventuellement subvention Etat pour PLAI) sur une durée de 15 à 20 ans (s'aligne sur la durée de l'usufruit)
- ✓ Montant d'usufruit fonction des montants de loyer (PLS / PLUS /PLAI)
- ✓ APL sur 15 à 20 ans
- ✓ Garantie d'emprunt communale ou hypothécaire
- ✓ Exonération de TFPB





# Zoom sur le montage pour les bailleurs usufruitiers



CO-AGIR  
AU CŒUR DES TERRITOIRES  
Nancy 27 & 28 novembre 2018

## > Les engagements du bailleur-usufruitier vis-à-vis du nu-proprétaire

- ✓ Prise en charge des impôts, taxes, charges et aléas locatifs
- ✓ Entretien de l'immeuble (parties communes et privatives), qu'il s'agisse des petites et grosses réparations (par dérogation conventionnelle aux articles 605 et 606 Cciv)
- ✓ Restitution des biens au terme de la période d'usufruit après remise en bon état d'habitabilité
- ✓ Gestion du départ des occupants des logements à la fin de l'usufruit.



# Les conditions de réussite

## Des temporalités d'occupation adaptées:

Une temporalité d'occupation et des situations sociale compatible avec la durée de l'usufruit :

- Des occupations temporaires (résidences sociales ; location / sous-location accompagnée ; centre d'hébergement )
- Des personnes en capacité d'être relogées ailleurs (parc social, privée...)
- Eviter publics personnes âgées (type Habitat inclusif) ou personnes hyper fragilisées (handicap, publics pension de famille) à qui on ne peut demander de partir sans rajouter à leur difficultés



# Les conditions de réussite

## Un prix d'usufruit permettant les équilibres financiers :

- **En PLS**, l'usufruit peut être acheté à son prix de marché surtout sur de petits logements (type étudiants),
- **EN PLAI**, l'usufruit doit être :
  - Ré évalué à la baisse, en fonction de la quotité d'emprunt CDC que permettent les loyers,
  - ET/OU à durée plus longue (20 ans)
- Compte tenu de la position variée des collectivités et financeurs, l'agrément PLAI peut être demandé sans subventions (ou des subventions décotées) ; c'est le prêt PLAI qui finance l'usufruit et qui doit être remboursé sur 15 ou 20 ans par les loyers.
- Pour des logements situés dans des copropriétés, vérifier le montant des charges de copro pour ne pas alourdir trop la facture pour le gestionnaire et/ou les occupants.





Nouveaux modes de financement :

La production de logements en démembrement de propriété



CO-AGIR  
AU CŒUR DES TERRITOIRES

Nancy 27 & 28 novembre 2018

# Les conditions de réussite

## Prévoir la sortie:

- Le logement devra être rendu en bon état/usure normale = prévoir un poste GE dans le bilan
- Les locataires ou résidents devront être relogés pour la plupart = prévoir une mission d'accompagnement pour ce faire



# Les points d'attention

- Un **projet social adapté à la durée** de l'usufruit
  - Une **sortie préparée et anticipée**
  - Sur des projets collectifs type résidence sociale, concevoir le bâtiment de tel sorte qu'il puisse fonctionner en **immeuble d'habitation classique par la suite**
    - Espaces communs transformables en logements (éviter si possible la classification ERP),
    - Bi-pass ou emplacement/circuit pour des poses de compteurs individuels avec souscription directe chez le fournisseur (électricité ; dans la mesure du possible eau froide ; si chauffage et EC sanitaire collective, sous comptage EC et compteurs de calories)
- En zone détendue, mixer les typologies (T1, T2, T3)



# 1<sup>ère</sup> expérience en PLAI accompagné avec la FAP et SNL

## Carré Daumesnil



« Carré Daumesnil » est un projet innovant à plusieurs titres. D'abord co-conçu avec les riverains et la mairie du 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris, il marque également le début d'un partenariat entre Perl, la Fondation Abbé Pierre et SNL, en faveur de la mixité sociale. Enfin, s'inscrivant dans une logique d'économie circulaire, la résidence de 53 logements intégrera une chaudière numérique réutilisant la chaleur de serveurs informatiques, une première pour une opération immobilière résidentielle à Paris.



CO-AGIR  
AU CŒUR DES TERRITOIRES

Nancy 27 & 28 novembre 2018

### 53 appartements

► Paris 12<sup>e</sup> (75)  
9-11 rue de Toul

**Maître d'ouvrage :** Perl

**Usufruitiers :** RIVP et SNL

**Date de livraison :**  
4<sup>e</sup> trimestre 2019

**Architecte :** Agence d'Architecture  
A. Bedu et associés



# 2017 : expérience réussie des deux premières fins d'usufruit



CO-AGIR  
AU CŒUR DES TERRITOIRES  
Nancy 27 & 28 novembre 2018



## « Le Prieuré », à Issy-les-Moulineaux (92)

- ▶ Opération 100% Perl
- ▶ 24 logements et 34 parkings
- ▶ Extinction de l'usufruit : 30 mars 2017
- ▶ Bailleur-usufruiteur : LOGIREP (Polylogis)

1 unique nu-propriétaire

24 nouveaux baux ont été signés  
avec l'ensemble des locataires en place



# 2017 : expérience réussie des deux premières fins d'usufruit



CO-AGIR  
AU CŒUR DES TERRITOIRES  
Nancy 27 & 28 novembre 2018



## « Le Paris », à Boulogne–Billancourt (92)

- ▶ Opération 100% PerI
- ▶ 13 logements, 34 parkings et 12 caves
- ▶ 1 local commercial
- ▶ Extinction de l'usufruit : 30 juin 2017
- ▶ Bailleur-usufruiteur : LOGIREP

### 13 nus – propriétaires

**6 ont revendu leur bien** (dont 2 auprès de locataires en place)

**7 ont reloué leur bien** et signé de nouveaux baux  
(5 auprès de locataires en place, 2 auprès de nouveaux locataires)

# Le rôle de PERL : anticiper les fins d'usufruit



CO-AGIR  
AU CŒUR DES TERRITOIRES  
Nancy 27 & 28 novembre 2018

## AVEC LE BAILLEUR - USUFRUITIER

- ▶ Analyse juridique de la situation locative
- ▶ Accompagner le bailleur sur la mise en œuvre de la décision du NP
- ▶ Vérification du respect des engagements de la convention d'usufruit

## Perl

Mettre en relation  
usufruitier  
et nus-proprétaires

Définir les bonnes  
pratiques

Appliquer un cas par  
cas

## AVEC LES NUS-PROPRIETAIRES

- ▶ Identifier leur décision : occuper, vendre ou louer
- ▶ Aide à la décision individuelle par une expertise patrimoniale et fiscale
- ▶ Accompagner les NP dans la mise en œuvre de leur choix

- ▶ Un engagement fort dans le processus de fin d'usufruit
- ▶ Basé sur l'anticipation (de J-36 mois à J sortie d'usufruit)
- ▶ Des débouclages réalisés en concertation/partenariat avec le bailleur-usufruitier
- ▶ Dans le respect de l'ensemble des parties prenantes (engagements pris auprès des investisseurs/parcours résidentiels des locataires)
- ▶ Avec l'appui d'un pôle et de services dédiés

# PERL : chiffres clés



CO-AGIR  
AU CŒUR DES TERRITOIRES

Nancy 27 & 28 novembre 2018

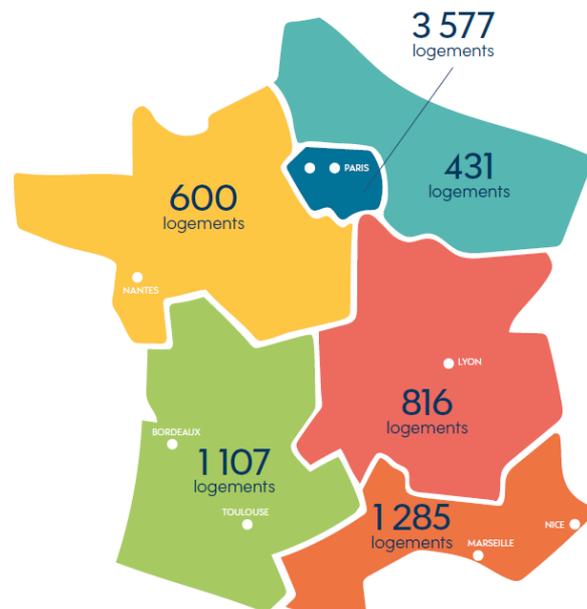
## Un acteur utile pour le logement abordable dans les territoires attractifs

Nous avons créé, il y a 18 ans, un modèle inscrit durablement dans la transformation de la société. Une solution unique portée par les équipes Perl, qui repose sur une expertise immobilière, financière et juridique.



Un maillage territorial dense au plus près des besoins des territoires, avec une présence dans :

**132** COMMUNES dont Paris et sa métropole, et les grandes agglomérations régionales.



# Nouveaux modes de financement :

## La production de logements en démembrement de propriété

