



Entreprise

Perl réconcilie logement social et rentabilité

En vingt ans, la filiale de Nexity est devenue le leader de l'usufruit locatif social. Une formule qui séduit les investisseurs, les municipalités et le monde HLM.

Sur la vingtaine de sociétés qui ont décidé de devenir « entreprises à mission », le secteur immobilier est bien représenté, avec Novaxia, expert de la transformation de bureaux en logements, Réalités, promoteur nantais, et Perl, spécialiste de l'usufruit locatif solidaire. Cette filiale de Nexity a en effet profité de la loi Pacte de 2019 pour faire publiquement état de sa raison d'être et de ses objectifs environnementaux et sociaux. Des visées qui prennent encore plus de sens avec la crise sanitaire, les ambitions écologiques nationales et le mal-logement. Selon la Fondation Abbé Pierre, la France comptait en 2019 plus de 12 millions de personnes touchées par la crise du logement, dont 4 millions sont mal-logées ou sans domicile fixe. « Devenir une société à mission au service des ménages modestes est l'aboutissement d'une conviction qui fédère, celle de créer du logement abordable de qualité en réconciliant les intérêts de toutes les parties prenantes », confie Julien Drouot-l'Hermine, président de Perl.

Ni charges ni taxes

Alors qu'il fête tout juste ses 20 ans, le modèle de Perl confirme son originalité : fournir un toit aux ménages modestes sans faire partie de l'économie sociale, type HLM, mais via des particuliers et les mairies. Son arme ? L'usufruit locatif social. Cela consiste, pour l'investisseur, à céder, durant quinze à vingt ans, la jouissance du logement qu'il a acheté (il en conserve la propriété) à un bailleur institutionnel. Celui-ci le louera à des niveaux de

loyers allant du très social, type HLM, à l'intermédiaire (20% inférieur au marché). « L'investisseur ne perçoit aucun loyer durant cette période, mais il ne supporte ni les charges, ni les taxes, explique Denis Rattier, ingénieur patrimonial senior de K&P Finance. Lors de l'achat, il ne paye que le montant équivalent à la nue-propriété (propriété sans jouissance), soit 60% à 65% du prix et récupère la pleine propriété à l'issue de la durée prévue avec le bailleur social. »

Mathieu Mars, directeur associé de l'Institut du patrimoine, y voit deux autres atouts : « L'investisseur n'est pas soumis à l'IFI et s'il achète à crédit, les intérêts d'emprunt peuvent être déduits de ses autres revenus fonciers. » Et le bien, à l'issue de l'opération, pourra être reloué ou revendu, et générera, le cas échéant, des plus-values...

Si l'offre n'a cessé d'augmenter en matière d'usufruit locatif social, Perl contrôle aujourd'hui encore



Programme Nouvelle Ere, à Castelnaud-le-Lez (Hérault). Avec cinq opérations achevées, Perl est le seul à avoir piloté de A à Z un cycle complet d'usufruit locatif.

plus de la moitié du marché, devant des promoteurs comme Cogedim et Carré Pierre, et des experts comme Agarim, Nue-Pro Select et Catella Patrimoine. « En vingt ans, nous avons produit près de 9 000 logements dans quelque 168 communes, en partenariat avec plus de 90 bailleurs sociaux », décompte Tristan Barrès, directeur général de Perl et ex-conseiller d'Emmanuel Macron au Logement.

Quotas de logements sociaux

C'est aujourd'hui le seul acteur à avoir piloté le cycle complet de l'usufruit locatif : cinq opérations sont arrivées à terme, soit 111 logements. Sans aucune anicroche. Les mairies, toujours courtisées par les promoteurs, les accueillent à bras ouverts. Pourquoi ? Parce que ces logements comptent dans leurs quotas des logements sociaux, rendus obligatoires en 2000 par la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). Avec comme alliés les investisseurs, les bailleurs sociaux et les mairies, Perl n'a pas trop de souci à se faire : son avenir est assuré pour longtemps. **Virginie Grolleau**

« Nous avons produit près de 9 000 logements en partenariat avec plus de 90 bailleurs sociaux. »

Tristan Barrès, directeur général de Perl.