PERL et 3F Résidences s'engagent à produire 1 000 logements en usufruit locatif social à destination des jeunes

Publié le 27/09/2022

Paris, le 27 septembre 2022 – À l'occasion du Congrès Hlm 2022, Perl, filiale de Nexity, pionnier et principal acteur de l'Usufruit Locatif Social (ULS) et 3F Résidences, filiale du groupe 3F dédiée aux logements pour des publics spécifiques (étudiants, jeunes actifs, salariés aux revenus modestes ou en mobilité, personnes fragiles, seniors, personnes handicapées…), ont signé un partenariat visant à développer l'offre de logements destinés aux jeunes, dans les territoires où l'accès au logement est difficile en particulier pour ce public.
L'objectif est de produire en France, sur les cinq prochaines années, 1 000 logements en ULS destinés aux étudiants, jeunes actifs et travailleurs saisonniers. Ce partenariat permettra de diversifier les modes d'intervention pour produire davantage de logements de ce type dans un contexte où tous les outils doivent être utilisés pour relancer la production.

- **Un partenariat pour produire plus de logements abordables pour les jeunes**

En mobilisant l'épargne privée, l'Usufruit Locatif Social (ULS) permet d'amplifier la part de logements sociaux dans les opérations ou tout simplement de rendre possibles des opérations de logement social qui ne peuvent être réalisées en raison des prix du foncier ou de l'immobilier, ou des coûts techniques, notamment de réhabilitation ou de transformation.

Ce partenariat a donc pour objet de développer davantage de logements sociaux et abordables dont la réalisation ne serait pas possible dans les conditions économiques classiques.

Perl et 3F Résidences se sont accordées sur l'objectif de produire 1 000 logements en ULS sur 5 ans, destinés en particulier aux publics jeunes à savoir les étudiants, jeunes actifs et travailleurs saisonniers, qui ont besoin d'être logés à un loyer abordable et au plus près de leur lieu de travail ou d'étude.
Par leur souplesse et leur agilité, les programmes en ULS sont particulièrement bien adaptés pour garantir l'accès au logement des jeunes et les accompagner au début de leur parcours résidentiel.
C'est pourquoi Perl et 3F Résidences se sont engagées à s'informer mutuellement des opportunités permettant d'atteindre les objectifs poursuivis, tant dans la construction neuve que dans la réhabilitation ou la transformation de patrimoine existant.

- **Renforcer l'accompagnement des locataires en fin d'usufruit**

Ce partenariat s’appuie sur le savoir-faire de Perl, déjà éprouvé, d’accompagnement des locataires et propriétaires en fin d’usufruit.
Perl est en effet le seul acteur à avoir piloté le cycle complet de l’usufruit locatif, notamment grâce à l’expertise d’un service dédié et d’un accompagnement qui va au-delà de l’encadrement prévu par la loi.
Tous les locataires ont été accompagnés avec des solutions à la clef, soit de relogement soit de parcours résidentiel, y compris en acquérant le logement ou en restant locataire du logement occupé.

Dans le cas de ce partenariat, nus-propriétaires et 3F Résidences seront accompagnés dès 30 mois avant l’échéance, pour trouver les solutions adéquates au débouclage de l’opération.
Des modalités innovantes ont également été imaginées avec notamment une clause de préférence de rachat aux nus-propriétaires, afin de pérenniser le logement social.

- **Innover dans les modalités de production de logement social**

3F Résidences et Perl souhaitent par ailleurs innover dans les modalités de production de logement social, notamment développer la « VEFA inversée » combinant logement social pérenne et ULS, sous la maîtrise d’ouvrage de 3F Résidences.

« Dans un contexte de hausse des coûts et face à l’enjeu de réaliser des logements abordables dans les centres-villes, là où le prix au m^2 est le plus élevé, nous nous réjouissons de la signature de ce partenariat avec 3F Résidences qui va permettre d’accélérer la production de logements abordables pour les jeunes via l’ULS.
Nos objectifs sont communs : utiliser l’effet de levier du modèle de Perl pour développer des opérations sociales qui ne peuvent être réalisées dans le cadre des schémas classiques en raison de leur coût.
Avec 3F Résidences, nous aurons également une démarche concertée auprès des collectivités territoriales mais également des entreprises et institutions publiques pour répondre à leurs besoins de logements pour les étudiants, les jeunes actifs et les saisonniers.
La demande de la part de ce public est forte dans les métropoles, mais aussi dans les grandes agglomérations, ainsi que dans les communes du littoral ou de montagne.
Nous avons besoin de tous les outils pour répondre à cette demande et au besoin exprimé par les collectivités territoriales.
Grâce à Perl, l’épargne privée est ainsi mise à contribution de l’intérêt général, et fléchée pour accélérer et renforcer la production de logements abordables pour les jeunes, au plus proche de leur lieu de travail ou d’étude. » déclare **Tristan Barrès, Directeur général de Perl.**

« Devant l’ampleur des besoins en logements de qualité, bien situés, mais à prix abordables pour les jeunes, qu’ils soient étudiants, alternants, débutant dans la vie professionnelle, mais aussi pour les saisonniers qui interviennent souvent dans des zones très tendues, nous devons nous montrer en permanence innovants et agiles.
En ce sens, ce partenariat avec Perl, qui permet, grâce au démembrement et en concertation étroite avec les collectivités locales, de sortir des opérations qui n’auraient pas pu être réalisés en logement social, s’inscrit parfaitement dans la démarche de notre société.
La forte rotation, naturelle avec les publics jeunes, accentuée par la typologie de nos logements, principalement des studios, et le statut temporaire des contrats de résidence est par ailleurs de nature à

grandement faciliter le débouclage de la période d'usufruit, ce qui n'exclura pas, avec les équipes de Perl, d'y apporter une grande vigilance.
Après une première opération en cours à Toulouse, nous travaillons avec Perl sur d'autres opérations, en Île-de-France ou en régions, qui devraient sortir prochainement, en vue d'agréments sur l'année 2022.
L'objectif de sortir une à deux résidences de ce type par an avec Perl nous paraît ambitieux mais atteignable » souligne **Didier Jeanneau, Directeur général de 3F Résidences.**

TÉLÉCHARGEZ LE COMMUNIQUÉ DE PRESSE (PDF)