

**INVESTISSEMENT** | La promesse de l'achat en usufruit locatif social (ULS) attire mais peut aussi échauder locataires et nus-proprétaires si le suivi n'est pas au rendez-vous. Exemple dans l'est de Paris.

# Acheter un logement social à moindre coût, une fausse bonne idée ?

Delphine Denuit

**ILS ONT** belle allure avec leur façade beige et leurs balcons noirs impeccablement alignés dans l'angle de la rue de Toul, dans le XII<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Ces deux immeubles, inaugurés en grande pompe au printemps 2020 et dont notre quotidien s'était fait l'écho, n'ont pas vieilli au premier abord. Mais en s'approchant, le passant remarque l'une des portes d'entrée vitrée cassée et, derrière elle, un hall ultramoderne aménagé avec soins au plafond... éventré.

Les stigmates d'une énorme fuite d'eau sont visibles le long des murs, faisant craindre, à y regarder de plus près, l'effondrement du faux plafond. « Si seulement c'était la seule, glisse Catherine\*. Cette fuite a duré deux mois et demi où nous devions traverser une énorme flaque d'eau dans les escaliers pour sortir de l'immeuble. Par chance, il n'y a pas eu d'accident »

Porte coupe-feu sans poignée, infiltrations d'eau depuis la toiture, dans les caves, le long des murs... « Sans parler qu'on ne peut plus ouvrir nos fenêtres à cause des souris qui prolifèrent. En pleine canicule, c'est très dur, soupire Gwenaëlle André, une autre locataire, photos à l'appui. Nous sommes conscients que nous avons la chance d'avoir un logement social à Paris mais pas question de laisser l'immeuble pourrir. »

## Un dialogue de sourds

Entre eux, les locataires ont créé un collectif et une boucle WhatsApp pour échanger et remonter les incidents à leur bailleur social principal, la Régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP).



**On ne peut plus ouvrir nos fenêtres à cause des souris qui prolifèrent. En pleine canicule, c'est très dur.**

Gwenaëlle André, locataire d'un logement social en ULS



Cet immeuble rue de Toul, à Paris (XII<sup>e</sup>), a été construit sous le régime de l'usufruit locatif social qui permet à des particuliers d'acheter à un prix remisé.

« Un dialogue de sourds. Le mépris est immense, et quand on nous répond, tout le monde se renvoie la balle... En retour, nos loyers ont grimpé de 30 % depuis janvier ! Est-ce parce qu'on est en ULS et que nous sommes des sous-locataires ? », s'interroge-t-elle. Les deux bâtiments ont en effet pour particularité d'abriter des logements sociaux d'un genre nouveau, en usufruit locatif social (ULS) où l'usage est temporairement séparé de la propriété.

Encore peu connu du grand public, ce dispositif, créé en 2006, permet à une commune située en zone tendue comme Paris de se doter de HLM sans en supporter le coût. Qui finance ? Il s'agit le plus souvent de particuliers qui achètent sur plan (vente en état futur d'achèvement) un appartement à un prix remisé : de -30 % à -40 % du prix neuf. En contrepartie, ils s'engagent à en déléguer la gestion à un

bailleur social chargé de le louer à un loyer modéré pendant une période de quinze à vingt ans au maximum.

C'est l'opportunité pour la Ville d'étoffer son parc de logements sociaux, l'ULS étant comptabilisé dans l'objectif des 25 % fixés par la loi SRU. L'occasion pour le particulier investisseur de devenir pleinement propriétaire dans la durée au prix de la valeur de la nue-propriété.

## Une acquisition à suivre de près

« Ce type de placement permet au particulier d'investir dans l'immobilier en évitant les contraintes de l'investissement locatif avec ses risques d'impayés et de vacance, souligne Quentin Simonot, directeur du cabinet de conseil Nuepro Immo. Le contrat de démembrement conclu entre le particulier nu-propriétaire et l'usufruitier-bailleur social offre cette

mandie. Si l'immeuble perd de sa valeur, mon trois-pièces aussi, ça sert à quoi ? Je suis lésé », s'insurge l'artisan qui a déboursé près de 650 000 € (70 % du prix du bien).

« Dans le cadre de notre accompagnement des nus-proprétaires, nous réalisons des audits techniques, une photographie de l'immeuble et de son état d'entretien tous les quatre ans, rassure le directeur général de Perl, Nicolas de Bucy. Nous allons en réaliser un fin septembre, et nous verrons. Nous sommes là aussi pour rappeler au gestionnaire les règles qui lui incombent », insiste-t-il, espérant que « la RIVP va régler ces problèmes le plus rapidement possible ». Le promoteur, qui revendique « 300 logements restitués à leur nu-propriétaire et 1 500 logements autres d'ici trois ans », est conscient que cette situation, même si elle est rare, renvoie une mauvaise image de l'ULS.

## Des dysfonctionnements constatés dans la gestion

Gestionnaire principal de ces bâtiments, la RIVP se défend. « Nous avons constaté des manquements sur l'entretien et en avons informé Nexity, le syndic, pour qu'il lance les actions correctives », indique Amélie Darley, sa directrice territoriale sud. « Des expertises sont en cours pour les infiltrations, certaines sont réparées, mais il revient au syndic de mandater les entreprises pour réaliser les opérations nécessaires », rappelle-t-elle, « sans vouloir se défaire ».

Nexity reconnaît clairement « des dysfonctionnements ». « Nous agissons en fonction des remontées, et il y a eu des ralentissements dans la communication avec la RIVP auxquels nous avons remédié », assure sa porte-parole. Une visite des lieux est fixée prochainement. « Est-ce la multiplicité des intervenants qui pose problème ? » lance Gwenaëlle, l'une des locataires. « Non, rétorque Quentin Simonot. La solution existe déjà : construire une copropriété classique avec des propriétaires occupants et y mixer un quota de logements en ULS pour une gestion plus efficace et réactive. »

\* Le prénom a été changé.