

Le jardin secret du locatif social

Aux portes de Paris, Bécarré Haussmann a lancé début octobre la commercialisation du projet Jardin secret. Il consiste en la réalisation d'un immeuble en copropriété, réparti sur trois bâtiments dont une partie proposée en démembrement de propriété (usufruit locatif social). Le programme est réalisé par le promoteur Pierre Etoile.

Bénéficiant d'une excellente situation géographique, la ville de Sèvres côtoie le parc de Saint-Cloud, la forêt de Meudon et le bois de Fausses-Reposes. Elle fait preuve d'un grand dynamisme, à l'instar de son centre-ville animé de nombreux commerces et d'équipements dédiés au sport et à la culture. Les services de transports se situent à quelques pas : gares de Sèvres et Ville d'Avray, Sèvres Rive Gauche, la ligne C du métro et du tramway T2.

Le programme *Jardin secret* comprend soixante-et-un logements sur trois bâtiments qui entourent une cour paysagère centrale. Deux commerces seront créés en pieds d'immeuble. Convoquant le savoir-faire architectural, ces logements bénéficient d'une belle cour jardin, de surfaces compactes, de halls d'entrées décorés. Les séjours et chambres sont revêtus d'un parquet, tandis que de la faïence recouvre toute la hauteur des salles de bain.

Démembrement sur 20 ans

Bertrand Birade, directeur commercial de Bécarré Haussmann, filiale de Bécarré dédiée au démembrement de propriété, annonce que « dans le cadre de ce projet en usufruit locatif social, vingt-cinq logements du bâtiment A sont proposés à l'acquisition en nue-propiété. Ce montage est réalisé sur une partie du programme ».



Jardin secret
à Sèvres
(Hauts-de-Seine)

25
appartements
(T1 au T3)
de **99 000 €**
à **329 000 €**
(nue-propiété)

Livraison
Fin 2019

Les logements vont du studio au T3 pour une surface variant de 25 à 75 m². Le prix moyen habitable (hors parking) en pleine propriété est de 7 598 euros/m². La nue-propiété proposée aux investisseurs correspond à 56 % de ce prix, soit 4 255 euros/m².

Les travaux ont débuté en septembre 2017. La livraison est prévue au quatrième trimestre 2019.

L'usufruit d'une durée de vingt ans revient au bailleur social Vilogia (gestion locative, entretien du bien, travaux et taxes). « A l'issue de l'usufruit, le bail du locataire est échu. L'investisseur récupère la pleine propriété d'un logement vacant, sans antériorité (des impayés, contentieux locatif, etc.), remis en bon état d'entretien et d'habitabilité », ajoute Bertrand Birade.

Des discussions sont organisées avant l'expiration de l'usufruit. Si le locataire remplit toujours les conditions de ressources, le bailleur social doit lui proposer une offre de relogement dans l'environnement immédiat de la résidence, ou l'informer de la possibilité de signer un nouveau bail (libre) de droit commun avec le nu-propiétaire, désormais pro-

priétaire, si celui-ci le propose. Par conséquent, le logement sort du parc locatif social.

Usufruit locatif libre

Un programme similaire est en cours à Ecully dans la banlieue lyonnaise et propose un démembrement sur dix-sept ans (sur les quinze logements proposés, il n'en reste plus que six).

Un troisième programme est mené à Bayonne avec une nue-propiété sur seize ans.

Bécarré Haussmann réfléchit en parallèle à un schéma de démembrement de propriété en usufruit locatif libre. « Le démembrement serait pour une durée inférieure à dix ans avec un bailleur du secteur privé, le contexte n'est plus ici social mais bien libre. Nous souhaitons pouvoir le proposer en 2018 à nos partenaires sur des immeubles existants. Nous sommes en recherche d'actifs pertinents pour ce type de montages », annonce le directeur commercial, distillant peut-être l'essentiel d'un schéma prometteur. Ce pourrait être là tout un programme... ■