

PERL, LA TRANSFORMATION COMME CŒUR DE CIBLE

L'obsolescence et la mutation font partie intégrante du business model de PERL cette société créée dans les années 2000 et qui vient de passer sous le pavillon Nexity. Mieux : un cœur de métier basé sur le démembrement de l'usufruit (vendu à des bailleurs sociaux) et de la nue-propriété (cédée à des investisseurs privés qui veulent se constituer un capital pour leur retraite). « Notre mode d'intervention est basé sur l'acquisition de fonciers VEFA ou d'immeubles existants que nous allons transformer en logements locatifs situés en zones très tendues en mobilisant l'épargne privée », expose, d'emblée, son fondateur et directeur général **Laurent Mogno** (photo). Surfant sur une disposition oubliée du Code civil, PERL a inventé un nouveau produit qui permet aux bailleurs sociaux de disposer d'une réserve de logements supplémentaires sans passer par la case production mais qui permet également à des investisseurs privés de se constituer une épargne à moindre frais et de récupérer son bien au bout d'une période de 15 à 20 ans. Pas de loyer, pas de fiscalité non plus mais surtout un bien acheté avec une décote de 40 % au sein d'une zone tendue donc chère. Ce système ingénieux de co-financement du logement privé par des bailleurs sociaux affiche un *track-record* honnête : près de 3 500 logements produits pour 800 M€ d'épargne investis. Avec l'entrée de Nexity à hauteur de 76 % et les nouvelles dispositions gouvernementales, PERL, qui surfe sur un rythme de 20 % de croissance par an, va pouvoir passer à la vitesse supérieure. « La loi Alur rend désormais éligible la nue-propriété aux SCPI et OPCI, des véhicules en situation de collecter l'épargne publique à plus grande échelle. Nous sommes convaincus que flécher l'épargne privée vers la production de logements

sociaux et intermédiaires, c'est l'avenir et c'est vertueux », poursuit Laurent Mogno pour qui « PERL est entrée en phase d'industrialisation ».

Le marché de la transformation - notamment de bureaux en logements mais pas seulement - ouvre donc un boulevard à cette structure qui a réussi à jeter des ponts entre deux univers qui se parlent trop rarement. Un premier specimen a été expérimenté à Versailles en 2008 sur un programme de 58 logements développé par Kaufman & Broad (47 sont en ULS avec Versailles (78) Habitat en bailleur-usufruiteur et 11 appartements sont détenus en pleine-propriété par l'organisme HLM). Une opération rendue possible par la création de deux ailes supplémentaires, ajoutant 40 % à la surface initiale. D'autres ont suivi à La Rochelle (17) et à Lille (59). Mais pas à Paris où l'équation financière est difficile à résoudre. « La transformation de bureaux en logements est aujourd'hui trop marginale. Pour la booster, il faut tout d'abord lever les freins administratifs et augmenter la constructibilité en densifiant afin de compenser la perte de surface inhérente à la transformation », propose Laurent Mogno. En 2013, les acteurs de la conversion de bureaux en logements pour des opérations de plus de 10 000 m² auront été... les investisseurs privés mais aussi les bailleurs sociaux (à hauteur de 26 %). Les investisseurs institutionnels, pour leur part, n'auront représenté que 16 % des acteurs-transformateurs. ■



A Versailles (78) :
la 1^{ère} opération
de transformation de
bureaux en logements
signée Perl