

LOGEMENT

Alain Laurier, PDG de PERL : l'itinéraire d'un catalyseur


Comment produire des logements sociaux dans des territoires où les espaces disponibles sont rares et chers ? La société **PERL** propose une formule innovante, l'investissement immobilier privé en nue-propriété, élaborée au fil des années par ses fondateurs et quantité de juristes, de fiscalistes et d'élus. Immo Hebdo a voulu en savoir plus sur son initiateur.

Voir en page 7 et 8 les articles de Michèle Cohen-Chabaud et Jean-Paul Valiavittil.



Adom
5 impasse de l'Ourcq - 78310 MAUREPAS

Alain Laurier, PDG de PERL : l'itinéraire d'un catalyseur

 suite de la page 1

Il n'a sans doute pas l'habitude de faire l'école buissonnière à en juger par son CV. Et pourtant quand il raconte sa vie, il donne l'impression de s'être toujours bien amusé à faire ce qu'il faisait. Probablement grâce à une certaine inventivité qui l'a guidé sans trop de dommage à travers une première, puis une seconde crise immobilière. Ingénieur des Travaux Publics, passé dix ans par le Ministère de l'Équipement, le PDG de PERL, Alain Laurier raconte volontiers sa vie, avec un bel accent du sud. Toute une trajectoire qui l'a amené à rencontrer ses co-équipiers actuels avec lesquels il a relevé le défi d'orienter l'épargne privée vers le logement social. Même si le terrain est aujourd'hui favorable, et si de nombreuses personnalités ont expliqué le schéma juridique qui permet à un nu-propriétaire de mettre hors risque son investissement, ce n'est quand même pas tout simple. À preuve le nombre de juristes et d'avocats, de notaires et autres gens de métier qui se sont pressés aux 1^{ère} Assises de la nue-propriété organisées par PERL à la Maison de la Chimie fin janvier sur ce thème innovant, en partenariat avec le **Crédit Foncier**.

Après son entrée au Ministère de l'Équipement, sa première affectation en Lorraine n'était pas, il le confesse, un choix mais le résultat d'un tirage au sort. Puis en 1977, à 26 ans, il est détaché comme conseiller en charge du développement touristique des Communes des Trois-Vallées, dans les stations chics et chères de Méribel, Courchevel et Val-Thorens où le logement du personnel est toujours un casse-tête... Problème commun à toutes les collectivités locales dans les hauts lieux du luxe.

Près de dix ans s'écoulaient et il a alors l'opportunité de participer à la préparation des

Jeux Olympiques d'Albertville 92. Pour cela, il rejoint en 1987 la société **Helvim France**, Promoteur national basé à Paris, spécialisé dans le résidentiel haut de gamme sur des sites touristiques tels que Deauville, Méribel, Saint-Tropez. « Avec Helvim France, et avec son président fondateur, **Dominique Bamatter**, cela a été l'occasion de réaliser d'importantes opérations d'aménagement et de promotion immobilière, notamment en Savoie, aux côtés de **Michel Barnier**, alors président du Conseil Général de Savoie, et co-président avec **Jean-Claude Killy** du Comité d'organisation des JO. À cette époque,

j'ai réalisé pour les Jeux Olympiques la station de La Tania avec **Jacques Labro**, l'architecte d'Avoriaz. Cette nouvelle réalisation dans les Trois-Vallées a permis d'héberger toutes les équipes internationales de hockey sur glace, ainsi que les journalistes suivants ces épreuves. Cela fût une étape très intéressante de ma vie professionnelle ». Ainsi mis en jambes, et dans la foulée « toujours pour les JO, j'ai développé un nouveau quartier à l'entrée de Méribel : une négociation amiable avec plus de 100 propriétaires privés, couvrant près de 12 hectares de terrain et 400 parcelles. Un secteur a été viabilisé pour permettre aux propriétaires d'origine qui le souhaitaient de construire leurs propres chalets, le tout en procédure de ZAC privée, avec plus de 60 dossiers de permis de construire ! ». L'immobilier, ça n'est pas triste, surtout pour qui aime relever les défis.

« Dès 1988, nous avons négocié un grand terrain privé à Saint-Tropez, au pied du quartier Sainte Anne ; en concertation avec la Ville et **Jean-Michel Couve**, député maire, nous avons étendu le projet sur un terrain communal et créé ainsi 160 logements, dont 50% de logements sociaux grâce à un accord de densification » Une expérience qui lui aura permis de tester comment opérer dans les zones très tendues pour réaliser des logements sociaux ! Puis la crise des années 90 est arrivée, provoquée en France par l'imprudence de trop de banques non-spécialistes attirées par l'ascension formidable des prix, les promoteurs étant pour la plupart des structures fragiles et manquant de fonds propres sinon de talents, les plus

sérieux plongeant avec les autres. Il y avait eu aussi la guerre du Koweït...

« Fin 92, **Helvim France** a fusionné avec la **Sofap**, j'ai alors terminé les opérations en cours ». On taille dans les effectifs, et en 93-94, Alain Laurier est licencié avec la possibilité de revenir dans son ministère d'origine. Mais il choisit d'être indépendant. « Je me suis dit : c'est l'occasion de créer une entreprise, j'ai alors travaillé pour cer-

taines communes que je connaissais bien ». Il participe, en association avec son ancien président du temps d'Helvim France, **Dominique Bamatter**, pour le compte de la

SEM de Saint-Tropez, à la réalisation d'un projet de parking couvert de près de 500 places, en liaison directe avec la Place des Lices. Visiblement, Alain Laurier ne change pas facilement de partenaires.

Mais à partir des années 97-98, il a une idée en tête : développer un mécanisme financier permettant de cofinancer le logement social par l'épargne retraite des particuliers. Il travaille alors sur ce sujet avec des notaires et des fiscalistes. « À cette époque, j'ai eu la chance de m'entretenir avec **Jean-François Cirelli** alors conseiller économique du président **Chirac** (il est aujourd'hui, on le sait, à la tête de **SUEZ GDF**), qui m'a dit « Soyez pragmatique, allez sur le terrain, expérimentez et faites nous remonter les informations ». Alain Laurier tâtonne, prend contact avec divers acteurs sociaux. Il s'agit de mettre sur pied un dispositif qui permette de construire des logements dans les zones tendues, c'est-à-dire là où le foncier est rare et cher et donc hors de portée des bailleurs sociaux. Un dispositif qui ne nécessite pas de mobiliser des fonds propres ou des subventions publiques, et qui donne la possibilité de produire une quantité significative de logements. « Petit à petit, nous avons conçu le mécanisme actuel. J'ai eu l'opportunité en 1999 d'initier une opération de 70 logements dans le 19^{ème} arrondissement. J'ai trouvé un banquier, **Patrick Champaud** (Comptoir des Entrepreneurs), qui m'a dit « Je connais deux personnes sur Paris qui ont suffisamment l'esprit d'entreprise pour vous accompagner dans votre démarche ». C'est ainsi qu'Alain Laurier rencontre **Frédéric Goulet** et **Nathalie Le Roy**, deux spécialistes des produits d'invest-

Une idée en tête : cofinancer le logement social par l'épargne privée dans les zones tendues

PERL

Chiffre d'affaires exercice 2008-2009 (clôturé fin mars) : 64 millions d'euros.

Prévision 2009-2010 : 95 millions d'euros

Effectif : 40 salariés

Actionnariat : les fondateurs (86%), les salariés (14%)

Siège social : 2-4 rue Louis David, 75016 PARIS

Adom
5 impasse de l'Ourcq - 78310 MAUREPAS

tissements industriels privés dans les Dom-Tom. Des prescripteurs qui connaissent les attentes des détenteurs de patrimoine. Alain Laurier et ses deux associés réaliseront dans la foulée trois autres opérations, à Vincennes (60 logements), Saint-Germain-en-Laye (47) et Levallois-Perret (43).

C'est au début 2000 que la décision est prise de formaliser cette association au sein d'une nouvelle entité, la société PERL. Reste, après les premières expériences, à développer le marché en faisant connaître cet outil complémentaire aux élus locaux. « Dès 2002, pour poursuivre la mise au point de cette forme de partenariat public privé dans

le logement, nous travaillons avec l'**Union HLM**, notamment **Florence Slove**, juriste, et **Claude Taffin**, économiste, spécialiste reconnu du logement passé par l'Insee, le **Crédit Foncier** et aujourd'hui chargé du logement auprès de la **Banque Mondiale**. Le ministre du Logement de l'époque, **Marc Philippe Daubresse**, et le rapporteur du Budget, **Gilles Carrez** étudient la manière de conforter ce dispositif, de le sécuriser. « Petit à petit, certains parlementaires se sont emparés du sujet. Un amendement sera ainsi voté dans le cadre de l'examen du projet de loi de Finances pour 2004 autorisant l'application du taux réduit de TVA (5,5%) à ces

opérations. » Initiateur du mécanisme - son « catalyseur », aime-t-il plus simplement dire - Alain Laurier opère aujourd'hui avec PERL essentiellement dans les zones à forte demande et où le foncier est cher : les Hauts-de-Seine, la Côte d'Azur, la côte basque, quelques grandes capitales régionales (Lyon, Nantes, Bordeaux...). Pas en révolutionnaire mais en apportant, avec PERL, une solution originale, complémentaire, pour développer la mixité sociale, et répondre à l'important déficit de logements. Un regard simplement différent pour répondre efficacement aux besoins des populations modestes.

Michèle Cohen-Chabaud

PERL : une solution complémentaire astucieuse

PERL met en oeuvre un schéma d'investissement original permettant de créer des logements sociaux en faisant appel à l'investissement privé. Maître d'ouvrage et promoteur, la société, spécialisée dans l'immobilier résidentiel social, opère quasi exclusivement dans les "zones tendues où le foncier est inabordable" et concernées par l'article 55 de la loi SRU imposant 20% de logements sociaux aux communes. Ses programmes bénéficient d'un taux de TVA réduit applicable en cas de démembrement dissociant nue-propriété et usufruit, celui-ci devant être cédé temporairement (pour une durée de 15 à 20 ans) à un organisme de logements sociaux (loi de finance 2004). La nue-propriété est proposée, seule, à des privés cherchant un investissement défiscalisé et à long terme dans la pierre, pour un prix de 50 à 60% de la valeur réelle du logement (selon la durée de l'usufruit). L'acquéreur dispose pleinement de ses droits d'hypothéquer, transmettre ou de vendre son bien (perdant alors l'avantage fiscal de cet investissement). La qualité du bien à l'issue de la période de l'usufruit est garantie par les obligations de maintenance préventive et de remise en état des lieux auxquelles est soumis l'usufruitier. La sortie de ce dispositif est organisée par l'article 12 de la loi

Urbanisme & Habitat du 2 juillet 2003. Ainsi, au terme de la durée de l'usufruit, le logement passe automatiquement du secteur conventionné au secteur privé. L'acquéreur reçoit parallèlement sans autre contrepartie la pleine propriété du lot et bénéficie en outre à 100% d'une plus-value exonérée d'impôt.

PERL apporte dans ce schéma, outre sa technicité dans les domaines du financement et de la construction, la qualité et l'esthétisme permettant aux immeubles de se

fondre dans leur environnement. Beaucoup d'élus locaux ont soutenu cette formule qui permet de développer le parc de logements sociaux des collectivités locales sans grever leurs finances. Ainsi ont-ils été les porte-parole des promoteurs pour la mise en place d'un encadrement légal, affirme **Alain Laurier**, l'un des co-fondateurs et PDG de la société. PERL travaille en partenariat avec des promoteurs tels que **Bouygues Immobilier**, **Vinci** ou encore **Eiffage** pour co-concevoir des produits, apportant son savoir-faire dans les domaines juridiques, financiers et fiscaux. La société opère aussi en co-promotion, notamment avec **Cogedim**, **Meunier**, **Les Nouveaux Constructeurs**, etc.

Elle rachète dans ce cas en pleine propriété des lots souvent disséminés au sein d'un programme et en assure la commercialisation auprès des bailleurs sociaux.

Souvent marqués par le Code Napoléon, plusieurs pays européens dont l'Allemagne et l'Espagne, et même le Maroc, pourraient appliquer ce dispositif de co-production et de co-financement, estime Alain Laurier. PERL,

pour l'heure, reste centrée sur l'Hexagone où elle affiche 600 transactions par an. Plusieurs

projets sont en cours, à Paris pour des logements à loyer intermédiaire, à Puteaux, Levallois-Perret, Châtillon, Issy-les-Moulineaux, Saint-Germain-en-Laye et, à l'Est de Paris, à Vincennes, Saint-Maur et Le Raincy. Sur la Côte d'Azur, PERL vient de signer un accord avec la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis pour 150 logements par an. Créée en 2000 par Alain Laurier, spécialisé dans la construction immobilière, et **Frédéric Goulet**, spécialisé pour sa part dans l'ingénierie financière, PERL, filiale à 99,9% du groupe **Infinimmo**, compte quelque 15 collaborateurs juristes, financiers et spécialistes de la construction.

Jean-Paul Valiavittil