

# **Fin d'usufruit** la sérénité signée Perl



**Perl.**

Le nouveau monde du logement

Fin d'usufruit : janvier 2019

15 logements

## Le cycle vertueux de notre modèle immobilier

ACQUISITION

LIVRAISON

USUFRUIT

FIN D'USUFRUIT

### La fin d'usufruit correspond à l'arrivée à terme de l'opération, au moment où le propriétaire récupère l'usage du bien.

Cette phase de transition vers la pleine propriété est un moment capital pour les investisseurs comme les bailleurs-usufruitiers. Nous avons mis en place un processus efficace d'ingénierie de transition qui repose sur l'accompagnement des parties prenantes dans la durée et un suivi actif tout au long de la période d'usufruit.

## Gérer avec sérénité la fin d'usufruit

### Perl, partenaire des bailleurs-usufruitiers

Seul acteur immobilier à avoir piloté le cycle complet d'usufruit locatif, nous organisons les fins d'usufruit de manière anticipée et en concertation avec le bailleur-usufruitier.

### Le temps des retours d'expérience

Les premières opérations immobilières en usufruit locatif que nous avons menées dans les années 2000 sont arrivées à échéance. Notre retour d'expérience confirme la nécessité d'un accompagnement sur mesure durant cette phase clé, garant d'une sortie d'usufruit sereine. Nous avons mis en place un processus d'ingénierie maîtrisé, à travers lequel l'accompagnement et l'anticipation viennent singulariser le modèle Perl.

### De l'expérimentation à un processus maîtrisé

Une dimension servicielle et humaine unique



**8** personnes dédiées



**5** fins d'usufruit représentant **111** logements



**959** logements en cours de préparation de fin d'usufruit sur les cinq prochaines années



## L'ingénierie de sortie d'usufruit : un processus maîtrisé

### Anticiper et accompagner

Alors que la loi ENL (Engagement National pour le Logement) de 2006 prévoit une période de préparation d'un an, nous anticipons et déclenchons l'accompagnement de la fin d'usufruit deux ans avant son échéance en partenariat avec l'ensemble des parties prenantes. Le dénouement de l'usufruit est parfaitement sécurisé par l'anticipation, la concertation et le processus d'ingénierie que nous avons développés.

#### SÉCURISATION DU CADRE JURIDIQUE

- Étude et analyse de contrats par Perl
- Rappel des obligations légales et contractuelles à l'ensemble des parties

#### ORGANISATION DE LA SUITE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL DES LOCATAIRES

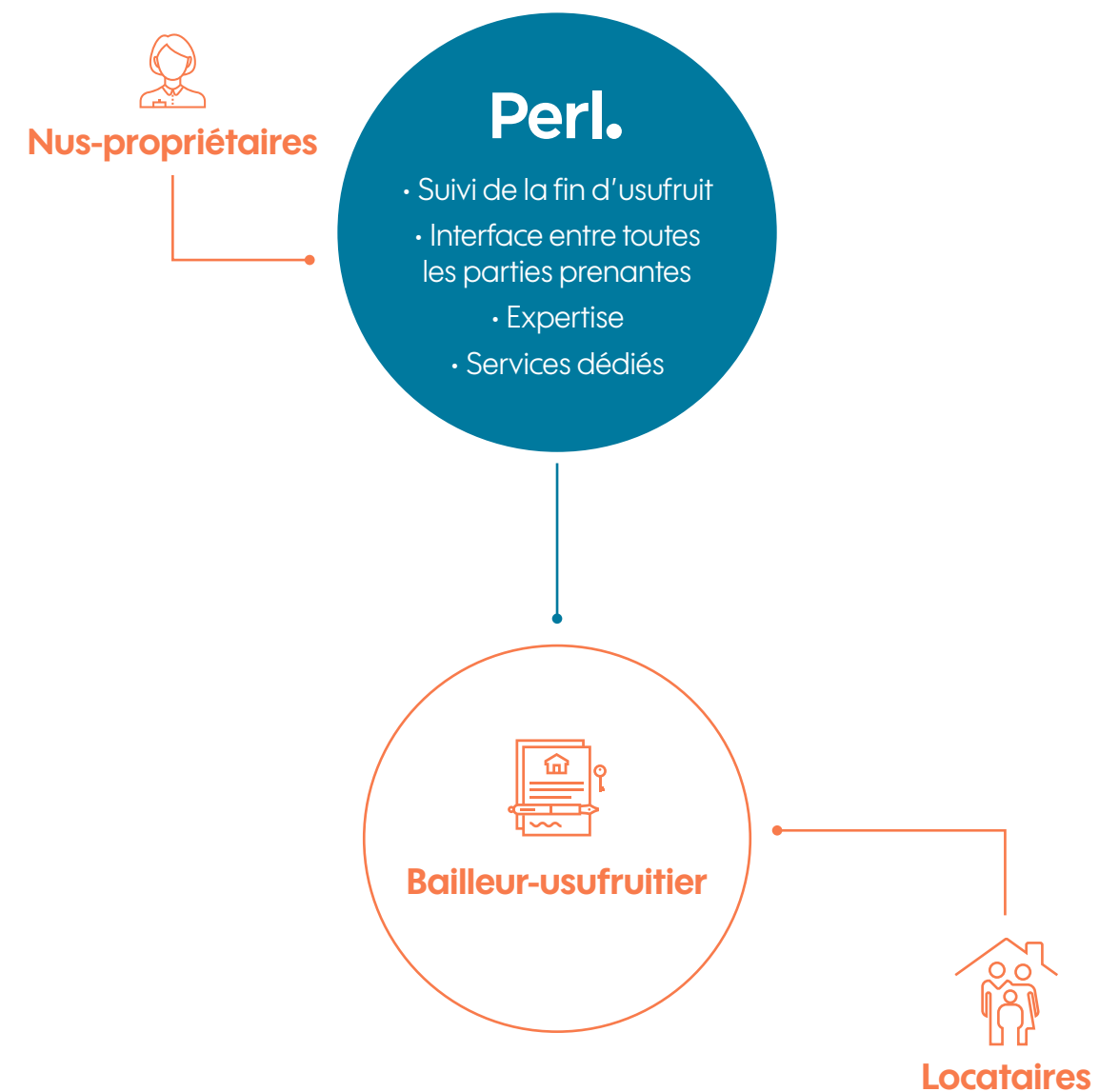
- En concertation avec le bailleur
- Anticipation 2 ans avant la sortie d'usufruit
- Rencontre avec toutes les parties
- En amont, lien avec le locataire

#### RESTITUTION DES LOGEMENTS AUX PLEINS PROPRIÉTAIRES

- Encadrement des travaux de fin d'usufruit
- Organisation de l'Assemblée Générale de bascule
- Accompagnement à la vente, location ou reprise
- Restitution des logements

### Un accompagnement au service des bailleurs

Nous vous accompagnons et mettons à votre disposition des services sur mesure adaptés à l'ensemble de vos besoins.





# 5 fins d'usufruit maîtrisées par Perl

14% des logements loués à de nouveaux locataires

40 des logements revendus

39% des logements reloués aux locataires en place (Bail 89)

4% des logements repris par le propriétaire

3% des logements vendus aux locataires en place

111  
LOGEMENTS

Les locataires sont au cœur de l'attention portée lors des fins d'usufruit. L'enjeu est de trouver une solution pour chacun d'entre eux.

Le travail d'anticipation et de concertation entre le bailleur-usufruiteur, les nus-proprétaires et Perl a permis d'accompagner le parcours résidentiel de l'ensemble des locataires :

32%

ont pu continuer à vivre en location dans leur résidence

3%

ont acheté le logement

16%

ont été relogés au sein du parc social du bailleur et dans la même commune

42%

ont trouvé d'autres solutions de relogement social, privé ou acquisition

## Issy-les-Moulineaux

Fin d'usufruit : février 2017

24 logements

Fort de notre expérience lors de nos premières fins d'usufruit, nous savons que cette anticipation est déterminante. C'est une étape clé qui nous permet notamment d'échanger en direct avec toutes les parties prenantes, bien en amont du jour J, et de nous concentrer sur chaque situation au cas par cas, pour que tous en bénéficient : futurs pleins propriétaires, bailleurs et locataires. Seul acteur à avoir géré les fins d'usufruit, l'accompagnement de Perl est la seule garantie existante d'un débouclage réussi. //

**Tristan Barrès,**  
Directeur Général de Perl





# Nous vous accompagnons dans la durée

NOTRE ATOUT : ÊTRE LE SEUL ACTEUR À AVOIR L'EXPÉRIENCE DU CYCLE COMPLET, DE L'ACQUISITION JUSQU'AU DÉNOUEMENT

## Perl, partenaire de confiance et créateur de liens entre les parties

Pendant la durée de l'opération, main dans la main, nous animons des relations partenariales avec le bailleur-usufruiteur et informons les nus-proprétaires de la vie du bien immobilier.

### Acquisition et livraison



- Sélection et labellisation des programmes
- Suivi des travaux (reportages photos)
- Élaboration avec le bailleur d'un acte notarié qui détaille les droits et obligations réciproques entre bailleur / nus-proprétaires
- Accompagnement dans les démarches administratives
- Pré-visite et livraison du bien

### Usufruit



- Formation des équipes du bailleur-usufruiteur aux spécificités de la gestion locative, patrimoniale et juridique du modèle Perl
- Assistance à la mise en œuvre de l'exploitation locative et à l'organisation de la copropriété
- Audits techniques (à la 4<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> année)
- SAV dédié pour toutes les questions techniques, fiscales et copropriété
- Formation du syndic de chaque immeuble au modèle Perl

### Fin d'usufruit



- Formation et conseil auprès des équipes du bailleur
- Interface et gestion des nus-proprétaires
- Suivi des obligations contractuelles entre les parties
- Assistance technique sur la définition et mise en œuvre du plan de travaux
- Assistance juridique sur les obligations légales et conventionnelles



ACQUISITION / USUFRUIT / FIN D'USUFRUIT

## myPerl.

Un site unique de suivi durant toute la durée de l'opération y compris la fin d'usufruit. Bénéficiant d'un accès individualisé, le nu-proprétaire et le bailleur-usufruiteur peuvent y suivre l'évolution des biens et retrouver toutes les informations utiles. C'est aussi la plateforme digitale d'interactions et d'échanges d'information entre Perl, le bailleur et les nus-proprétaires.

## Une anticipation concertée

Deux ans avant la reconstitution de la pleine propriété, nous anticipons le dénouement en concertation avec les parties prenantes.

### AVEC LE BAILLEUR-USUFRUITIER

- Analyse juridique de la situation locative
- Accompagner le bailleur sur la mise en œuvre de la décision du nu-proprétaire
- Vérification du respect des engagements de la convention d'usufruit



### AVEC LES NUS-PROPRIÉTAIRES

- Identifier leur décision : occuper, vendre ou louer
- Aide individuelle à la décision par une expertise patrimoniale et fiscale
- Accompagner les nus-proprétaires dans la mise en œuvre de leur choix

### 2 ANS AVANT LA FIN DE L'USUFRUIT

- Mettre en relation bailleur-usufruiteur et nus-proprétaires
- Définir les bonnes pratiques
- Assurer un accompagnement sur mesure

## Un engagement de chaque instant à vos côtés

- Nous vous apportons notre expertise sur les conditions spécifiques et les modalités de dénouement de l'opération.
- Nous travaillons parallèlement à la mise en œuvre de la transition résidentielle.
- Nous vous accompagnons dans la formulation d'offres de prorogation ou de rachat pour le compte des locataires.

# Anticiper pour faire de la fin d'usufruit une opportunité pour les parties prenantes

Fin d'usufruit : février 2019

18 logements

Saint-Maur-des-Fossés

## Le rôle de Perl.

- Information sur le calendrier général et le processus
- Prise de contact avec les nus-proprétaires
- Formation des équipes bailleur
- Évaluation de la situation juridique et locative de l'immeuble
- Retours d'expérience pour préparer la transition résidentielle
- Analyse de la situation des locataires et du projet des nus-proprétaires
- Audit technique des biens et début des travaux préventifs

- Suivi des actions entreprises par le bailleur et recommandations
- Retours d'expérience sur l'accompagnement des locataires
- Assistance technique à l'évaluation des biens
- Prise en charge de la relation avec les nus-proprétaires
- Collecte des souhaits des nus-proprétaires et intermédiation avec le bailleur
- Suivi de la situation locative et transition résidentielle

ACTIONS SUIVIES JUSQU'AU JOUR J

- Information sur le calendrier
- Propositions aux nus-proprétaires de solutions en lien avec leurs souhaits
- Organisation de visites des logements
- Accord entre les souhaits des nus-proprétaires et la situation des locataires

- Organisation de la dernière AG

- Contrôle conformité de la situation à J - 3 mois (bailleur, locataires, nus-proprétaires)

- Organisation et participation aux visites de sortie d'usufruit

J-24 mois

J-12 mois

J-9 mois

J-6 mois

J-3 mois

Jour J

## Le bailleur-usufrUITIER

Période travaux parties communes et parties privées

ÉVALUATION

BUDGET

DÉMARRAGE DES TRAVAUX

Transition résidentielle

ANALYSE DE LA SITUATION LOCATIVE

ANTICIPATION DES MOUVEMENTS

OFFRE BAILLEUR

Interactions avec les nus-proprétaires et locataires

COURRIER OFFICIEL INFORMANT LES LOCATAIRES (ENL)

- Respect des engagements contractuels
- Repositionnement du patrimoine

## Le locataire

Choix d'évolution résidentielle

DÉBUT DES MOUVEMENTS

- Mobilité géographique et professionnelle
- Poursuite de la location
- Accession à la propriété

## Le nu-proprétaire

Choix patrimonial

DÉCISION DÉFINITIVE DU NU-PROPRIÉTAIRE ENVOYÉE AU LOCATAIRE

- Récupération du bien : vente, occupation, location

## Le nouveau monde du logement

---

Perl développe le logement abordable pour les actifs dans les territoires les plus attractifs en mobilisant une épargne privée.

Ce modèle immobilier s'inscrit durablement dans la transformation de la société.

Il apporte des nouvelles solutions aux problématiques de logement des actifs et un investissement socialement responsable et économiquement performant.

Perl réinvente ainsi de nouvelles formes de partenariat entre bailleurs et investisseurs.

# Perl.

---

115 rue Réaumur – 75002 Paris – 01 45 00 55 33 – info@perl.fr

[perl.fr](http://perl.fr)   