

Acquérir en nue-propriété :

Usufruit social, libre ou intermédiaire, quelle solution privilégier ?



Le démembrement de propriété d'un bien immobilier repose sur le partage temporaire de la propriété et de l'usage ou usufruit de ce bien pour une durée de 15 à 20 ans. Côté investisseur, devenir nu propriétaire représente une excellente opportunité d'acquérir un bien immobilier à moindre coût (décote de 30 à 40 %), sans contrainte de gestion locative, tout en bénéficiant d'une fiscalité allégée.

⇒ **L'occasion de se constituer un patrimoine immobilier sans contrainte et de préparer sereinement sa retraite.**

La nue-propriété permet également d'agir de manière socialement responsable : pendant la durée du démembrement, l'usage du bien immobilier est cédé à un bailleur institutionnel (organismes HLM, collecteurs, ...) chargé de louer à des particuliers sous conditions de ressources.

Il existe trois types d'usufruit : **l'Usufruit Locatif Social, l'Usufruit Locatif Libre et l'Usufruit Locatif Intermédiaire.**

Comment les distinguer et lequel privilégier ?

Usufruit Locatif Social

Ce dispositif est né au début des années 2000 (loi Engagement national pour le logement ENL - 2006, complétée par un décret de 2009). L'usufruit du bien doit être détenu par un bailleur social tandis que sa nue-propriété appartient à un investisseur privé.

Le bailleur social loue les logements à des ménages sous conditions de ressources, moyennant des loyers sociaux ou intermédiaires. Les locataires sont désignés par les procédures habituelles d'attribution des logements locatifs sociaux.

Un an avant le terme de l'usufruit, le locataire est expressément informé par le bailleur du statut particulier de son logement et de l'extinction du bail à l'expiration de l'usufruit. Il doit alors bénéficier :

- D'une offre de relogement par le bailleur s'il est toujours sous les plafonds de ressources (maintien dans le parc social)
- De la possibilité d'acheter prioritairement le logement s'il est mis en vente
- De la possibilité de signer un nouveau bail de droit commun avec le nu-propiétaire devenu propriétaire, si celui-ci le propose.

Cette solution de cofinancement privé-public est particulièrement adaptée à la production de logements abordables dans les zones tendues : elle présente des avantages pour l'ensemble des parties au démembrement ainsi que pour la collectivité locale.

Grâce à ce modèle, **la collectivité locale** profite de la construction de logements sociaux ou intermédiaires de qualité, sans nécessiter de financement public. Elle peut attirer et maintenir les actifs sur son territoire, mieux maîtriser la tension foncière et soutenir ses objectifs de mixité sociale : les logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le bailleur-usufruitier institutionnel, quant à lui, ne mobilise pas ses fonds propres pour étoffer son parc locatif, d'autant plus que l'usufruit est entièrement autofinancé par la perception des loyers.

L'investisseur nu-propiétaire acquiert un bien dans un programme de qualité, dont la valorisation est assurée par une implantation dans un secteur où la demande de logements est forte. L'investissement peut s'inscrire dans une stratégie de placement pour la retraite, de transmission du patrimoine ou d'optimisation de la fiscalité (exonération IFI, déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers, transmission dans des conditions favorables).

Enfin, **les locataires** bénéficient de logements de qualité aux loyers abordables, situés au cœur de villes, de bassins d'emplois et de toutes les commodités. Ils profitent aussi de la stabilité résidentielle offerte par des baux spécifiques, dont la durée est équivalente à celle de l'usufruit temporaire.

L'Usufruit Locatif Libre (ULL)

Le bailleur n'a pas d'obligation sociale à remplir vis-à-vis des locataires. Cela peut donc être un opérateur privé. Il va mettre en location les biens classiquement selon les règles du marché et choisir librement les locataires.

Pour les bailleurs privés, l'Usufruit Locatif Libre permet, par exemple, de maximiser les revenus d'un immeuble à moyen terme en cédant la nue-propriété et ne conservant que l'usufruit temporaire.

Les bailleurs sociaux peuvent, pour leur part, diversifier leur offre à la location en faisant abstraction de tout critère social.

Pour l'investisseur, les caractéristiques des biens auxquels est attaché un Usufruit Locatif Libre présentent le même fonctionnement général que dans le cas d'un Usufruit Locatif Social : achat décoté, absence de perception des loyers pendant la période de démembrement, récupération de la pleine propriété à terme.

Néanmoins, il existe quatre différences notables avec l'Usufruit Locatif Social :

- Les actifs immobiliers sont majoritairement anciens, souvent mieux situés
- La durée de démembrement ainsi que la décote proposée sont moins importantes qu'en Usufruit Locatif Social
- Les logements ne sont pas libérés au terme de la période d'usufruit
- Sur le plan fiscal, l'exonération d'IFI vaut dans tous les cas. En revanche, les intérêts des emprunts ayant servi à financer l'acquisition de la nue-propriété ne sont déductibles que si le bailleur est social.

Usufruit Locatif Intermédiaire

Pour répondre à la demande croissante de logements à loyers abordables dans les métropoles et grands bassins d'emplois, le Gouvernement a créé en 2014 une catégorie de logements dits « intermédiaires », caractérisés par un niveau de loyer situé entre celui du parc social et du parc privé.

Ce dispositif est compatible avec le démembrement de propriété grâce à l'Usufruit Locatif Intermédiaire.

Sur des territoires où les écarts entre les loyers sociaux (PLS/ PLUS/PLAI) et les loyers libres sont importants, l'ULL permet d'aider les ménages à se loger dans des biens de qualité à loyers plafonnés au lieu de les placer dans des logements privés.

L'Usufruit Locatif Intermédiaire est une réponse pour les ménages souhaitant quitter le parc social mais sont freinés par les niveaux élevés des loyers du marché libre. Dans le cadre d'un usufruit locatif intermédiaire, le bailleur est tenu de louer à des ménages dont les ressources ne

dépassent pas les plafonds réglementés en logements intermédiaires, soit 94.187 €¹ de revenus annuels nets ...

Les opérateurs qui souhaitent développer cette offre sont contraints de la produire là où les marchés immobiliers sont les plus chers.

Pour les investisseurs, les opérations en Usufruit Locatif Intermédiaire se situent à la frontière entre l'Usufruit Locatif Social (opérations dans le neuf, bailleurs majoritairement sociaux) et l'Usufruit Locatif Libre.

Le Cabinet Maubourg Patrimoine propose à ses clients une vingtaine d'opérations relevant de chacune de ces catégories d'usufruit.

Vous souhaitez en savoir plus ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ 01.42.85.80.00

¹ Pour un couple et deux enfants à Paris en logement intermédiaire, contre 73 941€ en logement social - Source: Actionlogement.fr, février 2022