

USUFRUIT LOCATIF SOCIAL



LA DÉFINITION

L'ULS (Usufruit Locatif Social) est un dispositif de démembrement temporaire de la pleine propriété d'un bien, sur une période d'au moins 15 ans (généralement de 15 à 20 ans) encadré par les articles L.253-1 à -8 du Code de la Construction et de l'Habitation.



SONT AINSI SÉPARÉS

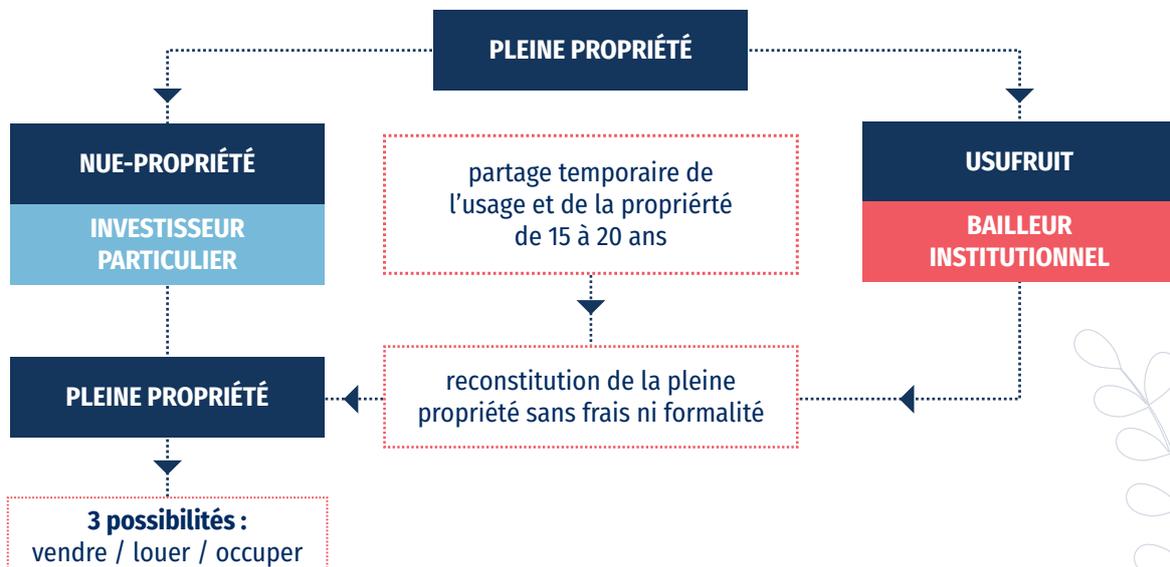
LA NUE-PROPRIÉTÉ

Droit à disposer du bien qui appartient au nu-propiétaire (investisseur privé, qui peut être indifféremment une personne morale ou physique), qui en deviendra pleinement propriétaire à l'expiration de la période d'usufruit temporaire.

L'USUFRUIT

Droit de jouir d'un bien et d'en percevoir les revenus (loyers), détenu par un bailleur social pendant toute la durée fixée par le dispositif.

Pendant toute la durée du démembrement, les relations entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, leurs droits et leurs devoirs, sont régies par une **Convention de démembrement**.



ATOUS pour l'investisseur « nu-proprétaire »



- **Un investissement neuf à moindre coût**, car il ne supporte en moyenne que **60% du prix d'acquisition** par rapport à un achat en pleine propriété, et ce sans avoir à s'investir dans la gestion ultérieure du bien (contraintes de gestion, aléas locatifs etc... pesant exclusivement sur l'usufruitier).
- **Déductibilité des intérêts d'emprunts** pour la détermination des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu.
*Sauf exceptions particulières.
- **Exonération de taxe foncière** pour le bien objet du démembrement pendant toute la durée de l'usufruit temporaire (puisque supportée par l'usufruitier).
- **Pas de déclaration à faire au regard de l'IFI pendant la durée de démembrement (à la charge de l'usufruitier)**
(Article 968 alinéa 1 du Code Général des Impôts)
*Sauf exceptions particulières.
- **Assurance d'un investissement dans une zone à forte demande locative** (possibilité de préparer sa retraite, transmettre son patrimoine).
- **Reconstitution de la pleine propriété sur le bien** à l'issue de la période de démembrement sans aucune formalité à accomplir, ni frais en sus, avec la possibilité alors de le revendre, de le mettre en location libre, ou de le récupérer pour son usage personnel.
- **Assurance de récupérer son bien en parfait état**, à l'extinction de la période de démembrement.



OBLIGATIONS DU BAILLEUR SOCIAL « USUFRUITIER » pendant la période de démembrement

- ✓ Assurer la bonne conservation, et garantir le bon entretien du bien objet de l'usufruit
- ✓ Louer le bien à des personnes sous conditions de ressources, moyennant des loyers sociaux ou intermédiaires
- ✓ Payer les impôts, taxes foncières, charges de copropriété, ainsi que les dépenses d'entretien de la copropriété, sur le bien objet du démembrement



DANS LE CADRE D'UNE VEFA, et du fait de la pluralité d'intervenants, la Convention de démembrement fixe les aménagements contractuels du dispositif ULS :

- L'usufruitier est mandataire commun et représente le nu-proprétaire pour effectuer toutes déclarations aux compagnies d'assurances et gérer le traitement des sinistres.
- Pour simplifier les opérations de constatation de l'achèvement des travaux, et limiter le nombre des interlocuteurs, un mandat sera consenti par l'investisseur nu-proprétaire au bailleur social usufruitier pour prendre livraison et possession du bien.
- L'usufruitier est de droit mandataire commun pour certaines décisions mais il devra obtenir un mandat exprès du nu-proprétaire pour les décisions les plus importantes.

OBLIGATIONS tenant à la fin de l'ULS

(Articles L. 253-4 et suivants du Code de la Consommation et le l'Habitation)



- ✓ **Un an avant le terme du démembrement**, l'usufruitier bailleur social est tenu de rappeler au nu-proprétaire les conditions de fins de bail (article L.253-5)
- ✓ **6 mois avant la fin de l'usufruit**, le nu-proprétaire, par lettre recommandée avec avis de réception, doit soit proposer au locataire un nouveau bail (Bail 89), soit lui donner congé pour vendre ou occuper le bien (article L253-6 I)
- ✓ **3 mois avant la fin de l'ULS**, l'usufruitier bailleur social est tenu de proposer un « logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités » au locataire qui n'a pas conclu de bail 89 avec le nu-proprétaire et qui est toujours sous plafond PLS (article L.253-6 II). Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-proprétaire.

La revente du bien par le nu-proprétaire au cours de la période de démembrement :

- Si l'article 621 du Code Civil instaure une protection de l'Usufruitier, et impose au Nu-proprétaire d'avoir l'accord de ce dernier pour vendre le bien (perception par chacun d'une partie du prix de vente dans cette hypothèse), ce même article permet néanmoins à celui-ci de revendre librement son « droit de nue-proprété » pendant la période de démembrement (l'acquéreur devient alors le nouveau nu-proprétaire).

