

UN NOUVEL USUFRUIT LOCATIF SOCIAL POUR LES PLUS ET PLA-I

Christine Boutin a présenté, le 28 avril, à Paris, aux côtés de Bernard Devers, président d'Habitat et Humanisme, le nouveau dispositif d'usufruit locatif social mis en place par le décret du 20 mars 2009, visant le développement de logements PLUS et PLA-I par le privé. Il s'ajoute au montage centré sur le PLS, développé depuis plusieurs années à l'initiative de la société [Perl](#) (p. 5). L'usufruit locatif social consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue-propriété appartient à des investisseurs privés, l'usufruit étant acquis par un bailleur social qui perçoit les loyers et assure l'entretien de l'immeuble.

Un propriétaire pourra, pour un logement neuf ou ancien, indique le ministère, céder son droit d'usage pour une durée de 15 à 30 ans, à un bailleur social ou à une association agréée, en contrepartie d'un "*capital immédiatement disponible*". Ce dernier sera estimé à partir des loyers qui auraient pu être perçus. Les grosses réparations (l'article 606) restent à charge du nu-propriétaire. Le ministre du Logement cible, avec cet outil qu'elle a appelé "*propriété solidaire*", un gisement de 420 000 logements vacants sur un total de 2 millions. Pour le neuf, il fonctionnerait, selon nos informations comme celui développé par Perl.