

## L'usufruit locatif social : une parade au dérapage du budget logement

**Cette technique, qui se développe, permet à la fois aux particuliers investisseurs locatifs d'acquérir à prix décoté des logements en zone tendue, donc chère, et aux bailleurs sociaux de louer à loyer modéré.**

La pénurie de logements dans les zones tendues comme l'Ile-de-France ne se traduit pas seulement par le maintien du prix de l'immobilier à un niveau élevé malgré la crise. Elle entraîne aussi une dérive des loyers. Deux phénomènes qui mettent en danger financièrement les Franciliens des classes moyennes. Sur 600 actifs, tous éligibles au logement social, étudiés dans une récente étude réalisée par l'Ifop, 43 % consacrent plus de 30 % de leur budget au logement. La moitié des ménages étudiés est propriétaire, et pour 36 % de ces propriétaires, le logement représente plus de 30 % de leur budget. La situation est encore plus inquiétante pour les locataires : ce dérapage au-delà des 30 % du budget concerne 42 % de ceux logés dans le parc social et les deux tiers de ceux du secteur privé.

### Un patrimoine sans risques

Cette récente étude a été réalisée pour le compte de **PERL** le principal promoteur (et jusqu'à récemment le seul) utilisant la technique de « l'usufruit locatif social » pour construire, dans des zones tendues et donc chères, des logements locatifs privés au loyer modéré. La formule se développe actuellement à partir d'un constat simple : les organismes HLM manquent d'argent pour construire en zone chère. Ce promoteur un peu à part leur propose des logements neufs dont ils auront la jouissance (l'usufruit) durant de quinze à dix-sept ans, et qu'ils pourront donc intégrer à leur parc locatif, jusqu'à ce que les propriétaires, des particuliers, les récupèrent. Ces derniers, s'ils souhaitent investir dans la pierre, y trouvent aussi leur avantage. Car PERL démembrer les logements qu'il construit et ne leur vend que la nue-propiété, donc bien moins cher qu'un logement classique (la

décote va de 40 % à 45 %), avec l'assurance d'en récupérer la jouissance au terme de la période d'usufruit du bailleur social, sans avoir d'ici là à s'en occuper. Une manière de se constituer un patrimoine sans les charges et risques locatifs du Scellier (vacance, loyer plus bas que prévu, entretien, taxe foncière), le bailleur social prenant tout en charge.

S'agissant d'une nue-propiété, l'investisseur ne perçoit aucun re-

venu locatif, il n'est donc pas imposé, pas plus que sur la plus-value à la revente du bien, si elle s'effectue après la 15<sup>e</sup> année. Enfin, s'il acquiert le bien par dette, ses intérêts d'emprunt sont déductibles de ses éventuels autres revenus fonciers.

Désormais bien connu des bailleurs sociaux, PERL, créé en 2000, va produire un millier de logements neufs dans les douze mois à venir et fait école : de nouvelles sociétés (i-plus, Fidexi, Vivalib...) se sont récemment créées sur ce créneau de l'usufruit locatif social. Une association professionnelle, les Professionnels de l'usufruit locatif social évolutif ou Pulse, est en cours de création. Elle représentera leurs intérêts et demandera que l'usufruit locatif social bénéficie d'avantages fiscaux, par exemple en étant éligible au Scellier social. **M. C.**

### L'usufruit locatif social

Depuis sa création en 2000, le promoteur privé PERL a réalisé un millier de logements selon cette formule et en prévoit 1.000 de plus d'ici à un an. L'usufruit locatif social consiste à démembrer un logement neuf. L'investisseur locatif (un particulier) n'achète que la nue-propiété, avec 40 % à 45 % de décote par rapport au prix d'un logement classique. En contrepartie, il n'y habite pas et ne perçoit aucun revenu locatif car l'usufruit du logement est vendu à un organisme HLM. L'usufruit dure 15 à 17 ans, puis le particulier récupère la pleine jouissance de son bien. Le bailleur social étant usufruitier, il est seul responsable du logement et de sa location pendant la période d'usufruit. L'investisseur ne gère rien et ne supporte aucun risque locatif.