



ARGENT & PLACEMENTS

Investir à moindre coût dans la pierre

Le dispositif de l'usufruit locatif social favorise la mixité en zone tendue

Encore méconnu, l'usufruit locatif social (ULS) est un dispositif que beaucoup d'épargnants auraient intérêt à examiner à la loupe, tant ses avantages sont nombreux. A condition de se montrer patient, il permet de se constituer un patrimoine immobilier à moindre coût et sans payer d'impôt. Le tout en favorisant la mixité sociale en zone tendue.

Ce dispositif confidentiel – 1 500 logements vendus par an – a été inventé en 2001 par PERL, une société qui détient les deux tiers du marché. « *Il s'agit d'une niche, mais sa croissance va s'accélérer dans les prochaines années* », dit Laurent Mogno, directeur général de PERL. **Le groupe Primonial et PERL se sont associés pour lancer, en décembre 2014, une société civile de placement immobilier (SCPI), baptisée SCPI Patrimmo Croissance, exploitant le mécanisme de l'ULS.**

« *Ce produit a déjà collecté 20 millions d'euros* », annonce Laurent Fléchet, président du directoire de Primonial REIM. Rendue possible par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, cette innovation devrait démocratiser ce dispositif, d'autant que ce produit peut être logé dans un contrat d'assurance-vie. Le prix d'une part n'est que de 487 euros, mais il faut en souscrire au moins dix. Un bémol : comme souvent avec les SCPI, les frais prélevés par la société de gestion sont élevés (11,96 % à la souscription, mais les frais annuels sont quasiment nuls).

Comment fonctionne l'ULS ? L'idée est de décomposer le droit de propriété d'un bien immobilier entre un nu-propriétaire (celui qui possède le bien) et un usufruitier (qui en reçoit la jouissance pour une certaine durée). Un investisseur achète ainsi un logement (neuf ou ancien), en cède la jouissance à un bailleur social pour une longue durée. En échange, l'acheteur obtient une décote

sur le prix de marché. Le rabais est d'environ 40 % pour une durée de quinze ans, plus 2 % par année supplémentaire.

Le temps du démembrement, l'acquéreur ne touche aucun loyer, mais ce manque à gagner est compensé par le fait qu'il récupère, à l'échéance du contrat, la pleine propriété d'un bien en bon état (le bailleur social s'y engage), qu'il peut utiliser à sa guise. Cerise sur le gâteau : si le contribuable est assujéti à l'ISF, le bien sort de sa base taxable pendant la durée de l'opération. En revanche, il n'est plus possible, depuis 2012, de sortir la dette finançant l'acquisition de cette même assiette.

Avoir les reins solides

Lorsque l'usufruitier est un bailleur social, les intérêts de l'emprunt contracté pour financer l'acquisition du logement sont déductibles des revenus fonciers. L'opération est, donc, pertinente pour ceux qui perçoivent d'importants loyers. A noter, il existe une version « très sociale » de ce dispositif, qui procure les mêmes avantages. Dans ce cas, le bailleur peut être une association spécialisée dans l'hébergement des personnes en difficulté, comme Habitat et Humanisme.

Avant de se lancer, l'investisseur doit s'assurer qu'il peut rembourser entre 500 et 1 000 euros par mois sans contrepartie, un montant qui correspond au minimum pour un deux-pièces en zone tendue (à Levallois, dans les Hauts-de-Seine, ou à Nice, par exemple). « *Certains de nos clients provinciaux utilisent ce dispositif pour acheter en région parisienne afin de se procurer un complément de revenus au moment de la retraite* », dit Philippe Mottura, directeur des partenariats et du développement externe chez Barclays.

L'ULS peut être utilisé pour transmettre un patrimoine immobilier. « *Comme un parent peut donner jusqu'à 100 000 euros*



à son enfant en franchise d'impôt tous les quinze ans, rien ne l'empêche de donner la nue-propriété d'un bien d'une valeur de 100 000 euros. Au moment du remembrement, l'enfant récupérera un bien d'une valeur de 140 000 à 160 000 euros sans aucune taxe », dit M. Mottura. A noter : si le souscripteur décède au cours de la période de démembrement, ses héritiers ont l'obligation de respecter ses engagements jusqu'à l'échéance prévue.

Pendant la durée du démembrement, le logement intègre le parc du bailleur social qui en a acheté l'usufruit. Celui-ci assure la gestion et l'entretien du bien et sélectionne les locataires. « Des plafonds de ressource sont imposés, mais sont peu contraignants. Ils correspondent aux trois quarts des ménages en Ile-de-France », dit M. Mottura. A la fin du démembrement, le bail s'éteint. Si le locataire est toujours éligible au logement social, le bailleur social doit lui trouver une solution de logement. Si ce n'est pas le cas, il peut demander à signer un contrat de bail de droit commun avec le nouveau propriétaire. Si le logement est mis en vente, il bénéficie d'une priorité pour l'acquérir. ■

JÉRÔME PORIER

10 000 logements par an

Primonial et PERL, qui se sont associés dans la SCPI Patrimmo Croissance, estiment que cette innovation pourrait permettre de construire jusqu'à 10 000 logements par an à louer en zone tendue (Ile-de-France, Côte d'Azur...). Les villes ne respectant pas la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, qui les oblige à respecter une proportion de 25 % d'habitat social, sous peine d'amende, ont intérêt à encourager l'usufruit locatif social. Les biens ainsi loués sont comptabilisés (temporairement) tels des logements sociaux.