

L'Usufruit Locatif Social (ULS)

Schéma de démembrement de propriété destiné à créer une offre de logements abordables complémentaire aux logements sociaux pérennes en associant investisseurs privés et bailleurs sociaux, l'ULS est depuis 2006 prévu légalement. Il nécessite cependant d'être aménagé contractuellement pour fonctionner au mieux.

En quoi consiste l'ULS ?

L'ULS consiste à procéder à un démembrement de propriété d'un ensemble immobilier ou de logements compris dans un ensemble immobilier, pour une durée minimale de 15 ans.

→ **L'usufruit est constitué au profit d'un bailleur social** qui loue les logements à des locataires sociaux (sous plafonds PLS, PLUS, PLAI selon l'agrément et le prêt) jusqu'à l'extinction de l'usufruit.

→ **La nue-propriété appartient à des investisseurs patrimoniaux à long terme**, ayant vocation à devenir pleinement propriétaires à l'expiration de l'usufruit.

⇒ Pendant toute la durée du démembrement, les relations entre l'usufruitier et les nus-propriétaires sont régies par une **convention de démembrement**.

Quels sont les avantages de l'ULS ?

● Il permet au **promoteur** de « dé-risquer » ses opérations, en consentant, le cas échéant, des ventes en bloc à un acteur spécialisé qui réalisera des cessions partielles de VEFA (art. 1601-4 du Code civil)*.

**Le promoteur peut seul consentir une VEFA UF au bailleur social, puis des VEFA NP directement aux investisseurs. Néanmoins, du fait des spécificités de l'ULS, il est recommandé de s'associer les services de spécialistes, pour s'assurer de la légalité et la qualité du démembrement.*

● Il participe à l'atteinte du quota SRU par la **commune**, les **logements en ULS étant pris en compte pendant la durée de l'usufruit, et encore 5 ans après son extinction**¹.

● Il ouvre des avantages fiscaux au bénéfice du **bailleur social** (TVA à taux réduit par exemple²), lequel accroît par ailleurs son parc locatif sans mobiliser ses fonds propres et perçoit les loyers.

● Il présente de multiples intérêts pour le **nu-propriétaire**, lequel réalise un investissement économique (acquisition d'un bien pour environ 60% de sa valeur) sans avoir à s'investir au quotidien (les contraintes de gestion, aléas locatifs, etc. pesant sur l'usufruitier). Surtout, des avantages fiscaux y sont attachés, notamment :

¹ Art. L.302-5 et L.253-2 du CCH – Note technique du 22 octobre 2019.

² Art. 278 sexies, II. B. 1° et 278 sexies-0 A du CGI.

- la **déductibilité des intérêts d'emprunt**³ ;
- la **non-prise en compte de la nue-propriété au regard de l'IFI**⁴.

Comment peut se décliner l'ULS ?

L'une des qualités de l'ULS est sa nature protéiforme.

→ **Au sein même des opérations en VEFA**, le démembrement peut être réalisé **par un acteur spécialisé** (une VEFA pleine propriété lui ayant été consentie par le promoteur, cet acteur cède l'UF au bailleur et la NP aux investisseurs), **ou par le promoteur lui-même en amont** (le promoteur consent une VEFA UF au bailleur et **un instant de raison après**⁵ une VEFA NP à l'acteur susvisé, lequel cèdera ensuite cette NP aux investisseurs).

→ **En dehors des opérations en VEFA**, un **immeuble existant** peut être démembre en ULS. Mais il aura alors fallu préalablement analyser les droits de préemption des locataires en place.

→ **La qualité du nu-propriétaire s'avérant indifférente**, ce dernier peut bien sûr être une **personne physique, mais également morale**, et notamment depuis la loi ALUR un OPCI ou une SCPI⁶.

→ **Ouvert à de multiples locataires et types de logements**, le montage en ULS peut s'appliquer sur des **résidences pour étudiants, pour travailleurs saisonniers, services séniors**...

Quel est le cadre légal de l'ULS ?

L'ULS est régi par les articles **L.253-1 à -8 du CCH**, lesquels sont d'ordre public le concernant.

- **L.253-1** présente le dispositif d'usufruit locatif (lequel n'est donc pas forcément social) issu de la loi ENL. A savoir **un usufruit conventionnel d'au moins 15 ans, avec un usufruitier personne morale louant les logements** ;

- **L.253-1-1** donne quelques règles en matière de copropriété ;

- **L.253-2 et -3** concernent le prêt, la convention APL (laquelle doit expirer au terme de l'usufruit), et les baux HLM ;

- **L.253-4 à -7** régissent la procédure de fin d'usufruit ;

- **L.253-8** précise que **le dispositif ENL est impératif en ULS et en ULI** (il est donc supplétif en usufruit locatif libre⁷).

³ Art. 31, I. 1° d) du CGI.

⁴ Art. 968 alinéa 1 du CGI.

⁵ Chronologie indispensable pour que la TVA réduite s'applique à la NP.

⁶ Art. 214-34 du CMF (OPCI) – Art. 214-114 du CMF (SCPI).

⁷ En ULL, il est en effet possible de renoncer à ENL, et de constituer des UF de moins de 15 ans (avec ici une exclusion par définition d'ENL).

Quand prévoir des aménagements contractuels dans un montage ULS en VEFA ?

Les articles L.253-1 et s. ne prévoyant pas de disposition spécifique à la VEFA, il est nécessaire dans cette configuration de tirer contractuellement les conséquences de l'ULS, et de sa pluralité d'intervenants. Cela est conseillé concernant la GFA ainsi que la procédure de constatation de l'achèvement et de livraison.

► Construction et adaptation de la GFA

• Avec un tel schéma de démembrement, il est logique de prévoir dans la GFA qu'elle peut être actionnée **aussi bien par l'usufruitier que par les nus-proprétaires finaux**. Dans l'hypothèse où le promoteur vend la PP ou la NP à un **acteur spécialisé** devant consentir des cessions partielles de VEFA, ce dernier **doit aussi être expressément visé**.

• Pour la sécurité du montage et de son régime fiscal favorable, la banque doit également **accepter dans la GFA que le promoteur renonce à son privilège de vendeur et à son action résolutoire**⁸.

• Du fait des objectifs de l'ULS (création de logements sociaux et investissement pour le nu-proprétaire), il y a enfin lieu de prévoir une **vraie GFA, excluant toute substitution par une GFR**.

► Livraison⁹ et représentation des nus-proprétaires

→ **Si l'opération est montée en cession de VEFA avec une société spécialisée**, il convient de prévoir contractuellement :

▪ que cette dernière procèdera à la constatation de l'achèvement des biens, au nom et pour le compte des cessionnaires de la NP (sans préjudice pour ces derniers d'y procéder personnellement), mais que **seul l'usufruitier prendra livraison** ;

▪ que le PV de constatation de l'achèvement (qui vaut à l'égard de l'usufruitier PV de livraison) est un PV tripartite, signé par le promoteur, l'usufruitier, et la société susvisée ;

▪ qu'à compter de la livraison, l'usufruitier devient le seul mandataire des nus-proprétaires (constatation de la levée des réserves, mise en œuvre des garanties et assurances).

→ **Si le promoteur consent lui-même des VEFA NP aux investisseurs**, il conviendra aussi de préciser que seul l'usufruitier prend livraison et possession. Et pour simplifier les opérations de constatation de l'achèvement en limitant les interlocuteurs, il faudrait éventuellement prévoir un mandat consenti par les nus-proprétaires à l'usufruitier à cet effet également, et non seulement après la livraison.

⁸ Si le démembrement est entièrement géré par le promoteur, hors de toute cession de VEFA, cette renonciation peut n'être prévue que dans la VEFA UF. Mais si l'opération fait appel au mécanisme de l'article 1601-4 du Code civil, elle devra logiquement porter sur la pleine propriété (UF + NP).

⁹ Point de départ de l'UF à stipuler en VEFA.

Comment s'articulent l'ULS et la copropriété ?

Depuis la loi ALUR, l'article L.253-1-1 du CCH précise :

1° que l'usufruitier vote en AG et paye les charges correspondant à la gestion courante, à l'administration normale ;

2° qu'il bénéficie d'une dérogation à la limite de 3 mandats, de manière à pouvoir représenter tous les nus-proprétaires ;

3° qu'il ne vote pas la nomination/révocation du syndic lorsque la copropriété est intégralement démembrée.

Ces indications n'étant pas exhaustives, il convient de combler les silences de la loi **dans la convention de démembrement et l'EDD-RCP**, par exemple, en indiquant que le nu-proprétaire vote en AG les décisions les plus graves et paye les charges correspondantes, en stipulant une absence de solidarité entre usufruitier et nus-proprétaires, en réglant la répartition concernant l'article 25, n) de la loi du 10 juillet 1965, etc...

Comment se passe la fin de l'ULS ?

En prévoyant une extinction de plein droit des baux au terme de l'usufruit, l'article L.253-4 du CCH apporte une dérogation de taille au droit commun de l'usufruit.



Pour autant, cela ne doit pas être interprété comme permettant au nu-proprétaire de rester inactif. Le verbe « peut » employé dans l'article L.253-5 alinéa 1^{er} correspond en réalité à une obligation de prendre position en vue de l'extinction de l'usufruit. Ainsi :

→ **6 mois avant la fin de l'usufruit**, le nu-proprétaire **doit** soit proposer au locataire un nouveau bail (bail 89), soit donner congé pour vendre ou pour occuper (L.253-5) ;

→ **Un an avant l'expiration de l'usufruit**, l'usufruitier est redevable d'un rappel des dispositions susvisées au nu-proprétaire et au locataire (L.253-6 I) ;

→ **3 mois avant le débouclage d'ULS**, le bailleur est tenu de proposer un « *un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités* »¹⁰ au locataire qui n'a pas conclu de bail 89 avec le nu-proprétaire et qui est **sous plafonds PLS** (L.253-6 II).

Néanmoins, au-delà de cette procédure légale, il est conseillé de prévoir une anticipation conventionnelle de la procédure (à deux ans du débouclage par ex.), et des moyens de rendre effective la procédure légale, notamment en prévoyant des informations relatives au locataire qui devront être remises par le bailleur au nu-proprétaire, permettant à ce dernier de choisir entre les options s'offrant à lui.

¹⁰ Cette obligation est explicitée dans la note technique du 22 octobre 2019 relative à l'ULS.