

L'Usufruit Locatif Social (ULS)

pour information

CRHH
03 mars 2020

DREAL-PACA / Service
Énergie Logement /



DREAL
PACA

Présentation de l'ULS

Qu'est que l'Usufruit Locatif Social (ULS) ?

L'Usufruit Locatif Social (ULS) est un **démembrement temporaire de la propriété** dans lequel un investisseur privé détient la nue propriété, et un bailleur social l'usufruit.

L'acquisition de l'usufruit peut intervenir grâce à un **prêt aidé de l'Etat** (PLS, PLUS, PLAI) et les logements sociaux financés en ULS sont **conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement** (APL).

Ces logements sont **décomptés de l'inventaire SRU**, pendant toute la durée de l'usufruit, et pendant 5 ans à compter de la fin du démembrement et de la convention APL.

Présentation de l'ULS

Dans quelles opérations faut-il recourir à l'ULS ?

Si la production de logements sociaux pérennes doit rester prioritaire, l'ULS peut-être adapté pour les cas suivants (liste non exhaustive) :

- produire du logement social à moindre coût, et éventuellement sans engager de trésorerie ;
- contribuer à l'équilibre financier d'une opération où le coût du foncier est élevé ;
- développer des opérations situées dans des quartiers prioritaires de la ville ;
- développer l'offre de logements étudiants ;
- ...

Présentation de l'ULS

L'Usufruit Locatif Social institutionnel, une variante à privilégier ?

L'Usufruit Locatif Social institutionnel reprend les mêmes principes que l'ULS classique, à la différence que **la nue propriété est détenue par un acteur institutionnel** au lieu d'un investisseur privé.

L'acteur institutionnel le plus connu sur le territoire est une filiale de la Caisse des dépôts créée en 2018 dénommée « **Tonus Territoires** ». D'une capacité d'investissement de 1Md€, elle a pour objectif de développer 7000 logements en ULS sur une période de 5 ans.



Présentation de l'ULS

L'ULS institutionnel: quels avantages ?

- permettre aux bailleurs d'**acquérir un parc neuf sans avoir à avancer de fonds propres**, grâce au financement de l'usufruit par un prêt de la CDC ;
- favoriser le **développement de l'ULS en PLAI**, au lieu du PLS, en allongeant la durée du démembrement pour compenser la réduction des loyers ;
- ouvrir l'ULS à l'**acquisition/amélioration** ;
- **sécuriser la sortie du démembrement**, notamment en matière de relogement, et permettre au bailleur de vendre à Tonus Territoires les logements vacants avant l'échéance de leur démembrement ;
- **limiter les intermédiaires** et les marges financières ;
- **éviter la spéculation foncière** rendue possible par l'ULS classique où un investisseur privé peut potentiellement acheter la nue propriété plus chère que sa valeur réelle.

Développement de l'ULS sur la région PACA

L'Usufruit Locatif Social : de 2014 à 2019

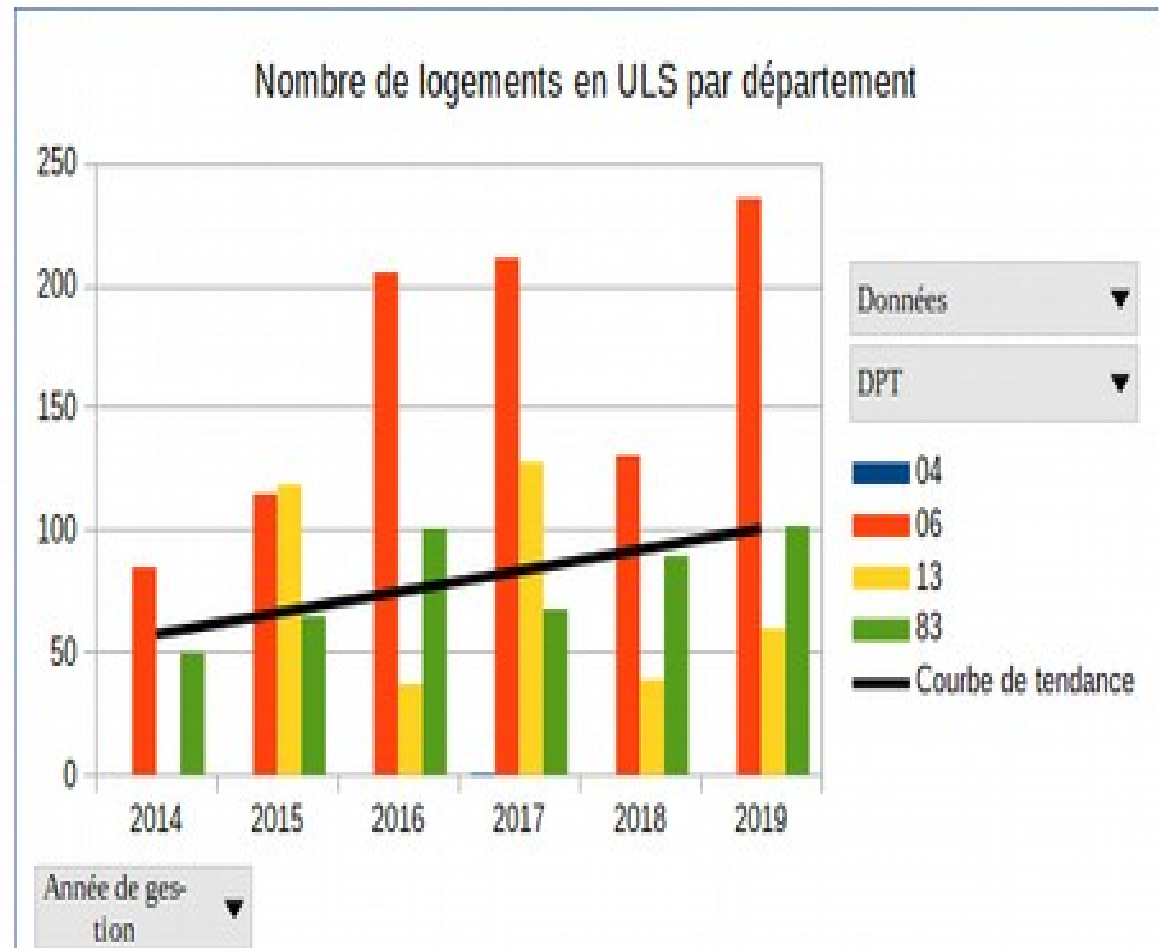
- Augmentation du nombre d'ULS agréé entre 2014 et 2019

*En moyenne 308 logements ULS agréés chaque année

*Le nombre d'agrément a presque triplé entre 2014 et 2019



- Les Alpes-Maritimes sont le premier département en matière d'agrément de logements sous ULS (53 % entre 2014 et 2019), suivi du Var (26%) et des Bouches-du-Rhône (21%).



Développement de l'ULS sur la région PACA

Autres données concernant les agréments de logements en ULS entre 2014 et 2019...

- Les principaux organismes Hlm en matière d'ULS : Unicil, Erilia et la C.D.C Habitat social ;
- 292 000€ d'aides directes entre 2014 et 2019 ;
- 5,75 % des logements ULS destinés à des étudiants.

Perspectives de l'ULS en région PACA

Développer une **vision stratégique pluriannuelle** sur le développement des opérations en montage ULS pour piloter les agréments sur les territoires.



Organisation d'un séminaire sur l'ULS
le 12 mai 2020
au CVRH de Aix-en-Provence de 10h00 à 12h30
(DREAL / AR Hlm PACA & Corse).