



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 19514

Texte de la question

Mme Arlette Grosskost attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la technique de la cession temporaire d'usufruit en matière de location immobilière. Tant pour les propriétaires que pour les locataires, ce démembrement revêt un certain nombre d'avantages comme percevoir un capital en contrepartie de loyers futurs, éviter les problèmes d'impayés et d'expulsions, éviter de se soucier de la gestion, etc. Elle lui demande, en conséquence, quelles dispositions pourraient être prises à l'effet de favoriser le développement des cessions temporaires d'usufruit entre particuliers, cessions qui peuvent contribuer à la résolution de la crise du logement et fluidifier, en les simplifiant, les rapports propriétaires-locataires.

Texte de la réponse

La pleine propriété d'un bien immobilier est constituée de la réunion de la nue-propriété et de l'usufruit. L'article 84 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat a complété l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) par un alinéa visant notamment à permettre à des organismes d'HLM de détenir temporairement l'usufruit de logements locatifs. L'usufruit locatif social consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue-propriété est acquise par des investisseurs privés qui financent cette acquisition sans prêt aidé de l'État ; l'usufruit d'une durée minimale de 15 ans est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble pendant la durée de l'usufruit. Ce dispositif a déjà fait l'objet de dispositions réglementaires. Afin de permettre le financement (achat de l'usufruit par les bailleurs sociaux) de ces opérations avec les seuls prêts locatifs sociaux (PLS), un décret 2007-897 du 15 mai 2007 relatif aux conditions de financement des opérations réalisées dans le cadre d'une convention d'usufruit et modifiant le CCH ainsi qu'une circulaire UHC/FB3 n° 2007-27 du 17 avril 2007 relative à la mise en oeuvre de l'usufruit locatif social donnent la possibilité aux organismes d'HLM de réaliser des opérations. Afin que ces maîtres d'ouvrage détenteurs de l'usufruit puissent loger des ménages aux revenus modestes, le décret n° 2009-314 du 20 mars 2009 relatif aux conditions de financement des opérations réalisées dans le cadre d'une convention d'usufruit et modifiant le code de la construction et de l'habitation a étendu les possibilités d'acquisition de l'usufruit locatif aux prêts locatifs à usage social (PLUS) et aux prêts locatifs aidés d'intégration (PLA-I).

Données clés

Auteur : [Mme Arlette Grosskost](#)

Circonscription : Haut-Rhin (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19514

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 mars 2008, page 2528

Réponse publiée le : 8 mars 2011, page 2318