



Vous payez plus de **3500 €** d'impôts par an ?

Un Bail à rédiger en urgence ?

[Télécharger](#)

www.Jurimodel.com

Bail d'habitation  
Bail commercial  
Colocation

jurimodel.com  
Le libre service du droit

Annonces Google

#### Annonces Google

[Bail Locatif](#)  
[Bail Logement](#)  
[Modèle Bail](#)  
[Conseil Fiscal](#)

#### Accueil > Actualités 2009

[RSS](#) [SHARE](#)

s'inscrire à la  
lettre  
d'information

### Lancement du dispositif "Propriété solidaire"

Le décret du 20 mars 2009 étend aux logements les plus sociaux (PLUS, PLAI) le dispositif de l'usufruit locatif, jusqu'à maintenant réservé aux logements PLS. Un propriétaire privé peut, pour un logement neuf ou ancien, céder son droit d'usage à un bailleur social ou à une association agréée, en contrepartie d'un capital immédiatement disponible avec un régime fiscal favorable. Il accomplit ainsi un geste solidaire. Le bailleur social mettra le bien sur le marché locatif et assurera la gestion de ce bien ainsi que son entretien courant. Grâce à ce dispositif, on développe l'offre locative à destination des publics les plus fragiles et on se dote d'outils mieux adaptés pour réduire la vacance.

Qu'est-ce que le dispositif « propriété solidaire » fondé sur l'usufruit locatif social ?

Il consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue-propriété appartient à un propriétaire privé, l'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers. A la signature de la convention d'usufruit, le bailleur usufruitier verse un capital au propriétaire, en contrepartie du droit d'usage du bien.

La convention d'usufruit doit être établie pour une durée minimale de 15 ans et ne peut excéder 30 ans. Grâce à la parution du décret du 20 mars 2009, à l'initiative de Christine Boutin, ministre du Logement, les prêts les plus sociaux (PLUS, PLAI) peuvent financer l'acquisition de l'usufruit. C'est un dispositif innovant qui permet de faire du droit de propriété un vecteur de solidarité.

Quelle est la nouveauté du dispositif « propriété solidaire » ?

La nouveauté consiste à ouvrir l'usufruit au logement de publics ayant des ressources modestes, voire très modestes (minima sociaux).

Quels types de biens sont concernés ?

L'usufruit locatif social concerne aussi bien le neuf que l'ancien.

- dans l'ancien : les biens existants vacants.
- dans le neuf : des logements neufs bénéficiant de financements PLUS et PLAI.

Quels sont les avantages de ce dispositif ?

Pour les bailleurs sociaux :

Mise à disposition d'une offre locative supplémentaire à des publics modestes, favorisant ainsi une plus grande mixité sociale.

Pour les propriétaires :

Annonces Google

V V

#### [Scellier Défisicalisation](#)

Baisse d'impôts jusqu'à 8000€/an Infos, conseils & simulations  
[Scellier.comprendrechoisir.com](#)

#### [Loi Scellier 2009](#)

Réduisez vos impôts de 25 à 37% dès 2009. Jusqu'à 8000 €/ an !  
[www.AssurAgency.com/reduction](#)

#### [Loi Robien](#)

Investissez et Réduisez vos Impôts Consultez le Top des Sites sur Ask  
[LoiRobien.fr.Ask.com](#)

#### [Nue Propriété](#)

Comment Investir en Economisant Votre Appartement pour 60 % du Prix  
[www.patrimoine-en-ligne.fr](#)

#### [Syndic - Admin. de biens](#)

Devis de syndic ou d'administrateur de biens pour gérer un immeuble  
[fr.ServiceStart.com](#)

- Il fait un geste de solidarité pour contribuer à l'augmentation de l'offre de logements.
- Le propriétaire perçoit immédiatement un capital (le montant évalué de l'usufruit) qui, dépendra de la situation et de l'état du bien, sans se départir de la propriété de son bien à moyen terme.
- Il n'a pas à assumer la gestion et l'entretien du bien, ni le risque locatif, à la charge de l'usufruitier. Seules les grosses réparations définies par l'article 606 du code civil demeurent à sa charge.
- Il bénéficie d'un régime fiscal favorable: ne touchant pas de revenus fonciers sur ce bien le nu-propiétaire n'est pas imposé à ce titre et il est exonéré de taxe foncière sur les propriétés bâties. Si le nu-propiétaire est assujéti à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, l'immeuble n'est plus comptabilisé dans son patrimoine le temps de la convention.

#### Pour le bailleur usufruitier :

- Les avantages fiscaux attachés au logement social, TVA à 5,5% et exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), permettent de réduire le coût de l'investissement.

#### Que se passe-t-il à l'issue de la convention d'usufruit ?

A l'issue de la convention d'usufruit, le nu-propiétaire reprend son bien en pleine propriété tandis que le bailleur usufruitier doit proposer une solution de logement au locataire. Le bail qui lie le locataire occupant avec l'usufruitier prend fin de plein droit au plus tard à la date d'extinction de l'usufruit.

Six mois avant la fin de l'usufruit, le nu-propiétaire doit choisir entre :

- proposer un nouveau bail à l'occupant. Celui-ci sera conforme aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
- donner congé pour vendre le logement ou pour l'occuper.

Si un nouveau bail n'est pas conclu et si le locataire occupant remplit les conditions de ressources fixées par décret, trois mois avant la fin de l'usufruit, l'usufruitier propose au locataire un logement correspondant à ses besoins et possibilités.

Si le locataire occupant qui n'a pas conclu de contrat n'accepte pas l'offre de relogement de l'usufruitier, il est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

L'usufruitier a l'obligation de conserver le bien en bon état et prend à sa charge les travaux d'entretien.

Le propriétaire récupère son bien dans son état d'origine. Si des travaux d'améliorations ont eu lieu, il en bénéficie sans avoir à payer quoi que ce soit.

#### Est-t-on libre de choisir la durée de cession d'usufruit ?

C'est le propriétaire qui choisit la durée (au minimum 15 ans). Plusieurs critères pourront influencer dans ses discussions avec l'usufruitier, en particulier l'état du bien et les travaux nécessaires pour le louer dans de bonnes conditions : moins il y aura de travaux, moins la durée sera longue ; plus il y aura de travaux, plus la durée est susceptible d'être allongée afin de permettre à l'usufruitier d'amortir les travaux qu'il aura financés.

#### Que se passe-t-il si le propriétaire vend son bien à l'expiration de l'usufruit ?

Il est exonéré de la plus-value puisque l'immeuble est détenu depuis plus de 15 ans.

A qui s'adresser ?

Bailleurs sociaux, associations d'insertion pour le logement habilités à produire du logement social», UNPI, Notaires, agents immobiliers et administrateurs de biens (FNAIM, UNIS).

Définition et typologie des logements vacants (Source INSEE) :

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

En 2008, sur un nombre total de logements estimé à 32,8 millions en France (métropole et om), environ 6 % sont des logements vacants.

Source : <http://www.logement.gouv.fr>

Ministère du Logement, Communiqué du 28 avril 2009

Pointez sur le lien suivant pour mettre cet article dans vos favoris, l'envoyer par mail, ou le partager sur Facebook,

Google, Myspace, etc. 

Chercher dans le site

ok



Imprimer le dossier



Conserver le dossier



Envoyer à un ami

[info@mon-immeuble.com](mailto:info@mon-immeuble.com)

Copyright © 2009 MON-IMMEUBLE,

Dernière modification : 06/05/2009

réalisé par [Sitexpert](#)

Partenaires : | [Immobilier](#) | [Épargne Logement](#) | [Annuaire maison](#) | [Marrakech riad](#) | [Rachat credit propriétaire](#) | [Logement étudiant](#) | [Economie & Société](#)