

## DEMEMBREMENT TEMPORAIRE DE PROPRIETE

### Principe général.

Permet de transformer temporairement en logement social n'importe quel type de logement, neuf ou ancien, du marché libre.

La propriété d'un bien est partagée entre un "nu-propriétaire" et un "usufruitier".

Technique ancienne mais d'utilisation patrimoniale actuelle efficace pour augmenter le parc social, compte tenu de nouvelles mesures fiscales.

### Concrètement.

Pour un logement à l'achat, le propriétaire bailleur achète la nue-propriété du bien ( soit environ 65% de la valeur), et une association ou un bailleur achète l'usufruit pour une durée minimale de 15 ans.

Dans le cas d'un logement déjà en sa possession, le propriétaire vend l'usufruit à l'association dans les mêmes condition que précédemment.

Dans les deux cas, le propriétaire retrouve l'intégralité de la propriété (murs et usufruit) en fin de convention.

Ces procédures font l'objet d'actes notariés.

### Avantages pratiques.

Le propriétaire est complètement sécurisé.

L'association usufruitière assure la gestion complète du logement.

L'association assure l'accompagnement social des locataires.

L'association assure la remise en état gratuite du logement avant restitution au bailleur.

Le propriétaire ne s'occupe que des gros travaux.

L'usufruitier s'occupe des petites réparations et de l'entretien courant.

L'usufruitier paye l'impôt foncier.

Le bien n'entre pas dans le patrimoine du propriétaire pour le paiement de l'ISF et il peut être revendu sans imposition sur la plus-value à l'issue de l'usufruit.

### Avantages financiers pour le propriétaire.

Exemple d'un bien de 300.000 € et une durée d'usufruit de 15 ans :

A l'achat :

196.500 € pour la nue-propriété et 103.500€ pour l'usufruit de 15 ans (34,5%)

Calcul de rentabilité approximatif (fiscalité comprise) environ 180.000€ de revenus au lieu de 140.000 sans cession d'usufruit.

### Avantages pour l'usufruitier.

Même exemple d'un bien de 300.000 €.

Location normale avec achat complet : (loyer annuel 6% valeur): 18.000 € soit 1500 €/mois

Achat d'usufruit sur 15 ans (34.5% valeur): 103.500 €.

Cela permet à l'association usufruitière de "créer" du logement social pendant 15 ans à 575 €/mois au lieu de 1500 si elle avait dû acheter entièrement le logement. Compte tenu des subventions possibles, ce loyer peut être abaissé à environ 350 €