

**Fiche action 2** Démembrement de propriété

périmètre d'intervention : zones 2 et 3 (voir carte page 31)

**Permettre la production de logements accessibles en centre-bourg en complément des dispositifs classiques de création de logements sociaux et intermédiaires****Principe et enjeux**

Par son schéma de cofinancement et de partage de la propriété, l'Usufruit Locatif Social (ULS) permet une production opérationnelle, efficace et complémentaire de logements à loyers abordables.

Le principe de l'ULS se fonde sur la dissociation du droit de propriété, pour une durée temporaire et contractuelle de 15 à 20 ans, entre le droit d'usage (l'usufruit qui permet la location du bien) et le droit portant sur le patrimoine (la nue-propriété).

Le démembrement temporaire de la propriété entre l'usufruitier et le nu-propiétaire favorise un intérêt convergent de toutes les parties prenantes, collectivité locale, bailleur social, locataires.

Le bailleur social achète en bloc l'usufruit temporaire de l'immeuble pour une durée longue de 15 à 20 ans. Il loue les logements à des ménages sous conditions de ressources, à des loyers sociaux ou intermédiaires. L'acquisition de l'usufruit est autofinancée par les loyers perçus sur la durée contractuelle.

Les locataires disposent d'un logement locatif abordable correspondant à leurs besoins, pour une durée (celle de l'usufruit temporaire) qui permet l'optimisation de leur parcours résidentiel. A la fin de la période d'Usufruit Locatif Social, le bailleur doit lui faire une offre de relogement s'il est toujours sous les plafonds de ressources PLS.

**Mesures proposées**

Aide de **4000€/logement** à destination de la collectivité nu propriétaire pour la production de logements en cœur de bourg.

**Bénéficiaires**

Les opérations financées doivent être réalisées par des organismes de logement sociaux, associations agréées en matière de logement aidé, sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements aidés, ou les communes ou groupements de communes.

**Moyens dédiés**

**Objectifs annuels : 5 logements / Enveloppe annuelle : 20 000€**