

L'épargne privée au service du logement social et intermédiaire

Le contexte de pénurie de logements, assorti d'un prix de foncier souvent très élevé, complique l'accès à la propriété. En mobilisant une épargne privée socialement responsable et économiquement performante, il est possible d'accroître l'offre de logements à des loyers abordables et ainsi permettre aux actifs de vivre au coeur des territoires les plus attractifs.



© © © Monster Zstudio / Adobe Stock

Alors que les besoins en logements neufs ou rénovés ont été évalués à 500 000 par an, la France est aujourd'hui à la traîne avec seulement 376 000 mises en chantier en 2022, et tout indique que l'objectif ne sera pas non plus atteint cette année. Si les conclusions du CNR n'ont pas fait l'unanimité ([lire notre dossier](#)), il est toutefois un point sur lequel nous pouvons nous accorder : l'épargne privée a un rôle non négligeable à jouer dans la contribution au logement.

Parmi les différents dispositifs actuellement en vigueur, celui de la nue-propriété comporte de nombreux atouts. Fondée sur le partage temporaire de l'usage et de la propriété, cette solution favorise en effet la mixité sociale, en développant le logement à loyers abordables en coeur de ville.

L'usufruit est confié à un bailleur institutionnel qui exploite les logements pendant la durée de l'usufruit tandis que le nu-proprétaire qui achète le bien bénéficie d'une décote de 30 à 40 %. Ce dernier sera exempté de contraintes de gestion pendant toute la durée de l'usufruit (15 ans minimum), bénéficiera d'une fiscalité allégée et d'une liberté de revente à tout moment. À la reconstitution de la pleine propriété, il pourra librement vendre, louer ou occuper son bien.

L'usufruit locatif social (ULS) ne vise pas à remplacer le logement social pérenne, mais plutôt à compléter les outils à la disposition des élus locaux. Il vient s'ajouter au modèle traditionnel de financement du logement social et l'enrichit, tout en offrant une solution pour la réalisation de projets complexes, notamment dans le cadre de nouvelles constructions. Les logements produits grâce à l'ULS sont pris en compte conformément à la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain (SRU) et peuvent varier du logement social au logement intermédiaire.

Une réponse au déficit chronique de logements

Le modèle de la nue-propriété permet d'une part aux collectivités d'apporter une réponse crédible au déficit chronique de logements pour les classes moyennes dans villes en tension foncière, sans mobiliser de fonds publics, et d'autre part de contribuer à la mixité sociale en réduisant les inégalités d'accès aux logements.

Les bailleurs, eux, fournissent aux locataires une offre locative complémentaire, qualitative et abordable dans des sites attractifs, sans mobiliser de fonds propres et en diversifiant leur parc.

Enfin, les locataires peuvent bénéficier de logements à loyers abordables, au coeur de territoires attractifs, à proximité des services et des transports. En mobilisant une épargne privée socialement responsable et économiquement performante, le dispositif de la nue-propriété vient en complément des modes de financement classiques de création de logements sociaux et intermédiaires, tout en favorisant la dynamique économique à travers un renforcement du lien entre emploi et logement.

Un fort impact environnemental

L'ULS offre aussi la possibilité de construire des logements neufs qui répondent aux plus hauts standards environnementaux (RT2012, RT2012 -20 %, RE2020).

Il favorise la mixité sociale et l'égalité du plus grand nombre devant l'accès à un logement qualitatif. Cette évolution et cette souplesse permettent d'accompagner les mutations urbaines.

L'investissement en nue-propriété est donc un dispositif qui a su résister aux différentes crises économiques, jouant pleinement son rôle de valeur refuge en répondant à un enjeu de société, celui du logement, tout en offrant une solution économe de fonds publics.



[Isabelle Peene-Dupont](#)

Directrice générale - [Inter Invest Immobilier](#)