



## L'ULS institutionnel avec Tonus Territoires

5 mai 2021

**01**

**Tonus Territoires : le véhicule  
d'investissement de la Banque des  
Territoires pour aider les bailleurs  
sociaux à continuer de produire**

# Tonus Territoires : le véhicule d'investissement de la Banque des Territoires pour aider les bailleurs sociaux à continuer de produire

- Tonus Territoires a été créé dans le cadre du « Plan Logement I » de la Caisse des dépôts pour aider les bailleurs sociaux à continuer à produire des logements sociaux.
- **Tonus Territoires est une société anonyme détenue à 100 % par la Caisse des dépôts.**
- **Il est indépendant de CDC Habitat et a une vocation horizontale, comme le Fonds d'épargne, en étant neutre vis-à-vis de l'ensemble des bailleurs sociaux : OPH, ESH ou SEM.**
- Avec **700 M€ de fonds propres** investis par la Section générale de Caisse des dépôts, Tonus Territoires a **une capacité d'investissement d'1 Md€.**
- Tonus Territoires se définit donc comme **un investisseur institutionnel responsable.**

**02**

**Le démembrement de propriété  
institutionnel ULS (Usufruit locatif social)**

# Le Montage en ULS (Usufruit Locatif Social)

L'usufruit locatif est le droit d'exploiter un bien immobilier.

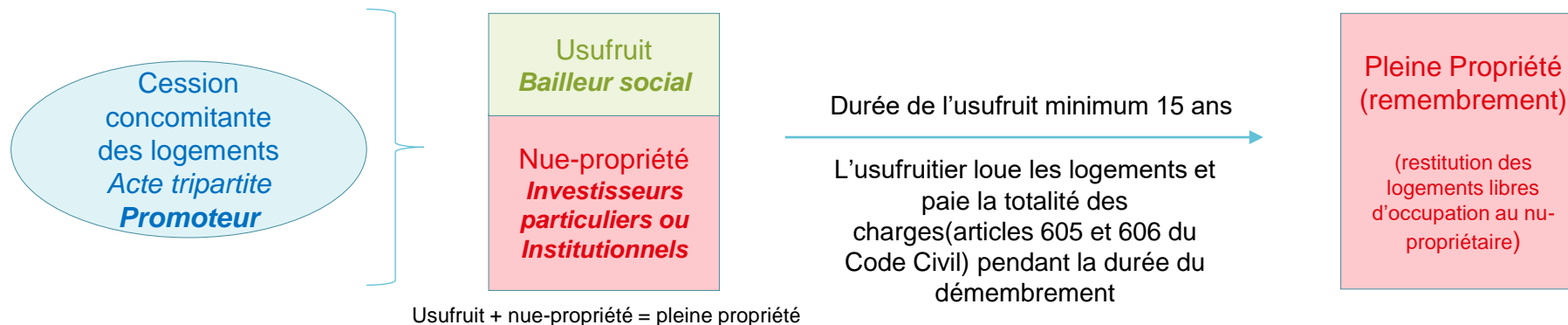
Le montage de l'Usufruit Locatif Social consiste en un **démembrement temporaire du droit de propriété** :

- la **nue-propriété** appartient à un investisseur ;
- l'**usufruit est acquis par un bailleur social** qui perçoit l'intégralité des loyers, et assure les travaux et l'entretien des logements pendant une durée déterminée.

La durée **minimum** de l'usufruit locatif social est de **15 ans**. **A la fin de cette période, le nu-propiétaire devient automatiquement plein propriétaire**. Une convention d'usufruit cadre notamment les conditions de restitution du bien par l'usufruitier.

Le bailleur social a l'**obligation** de proposer aux locataires encore éligibles au logement social un **relogement à la fin de cette période**.

La répartition de la valeur d'un bien entre usufruitier et nu-propiétaire n'est pas fixe, celle-ci est contractuelle. Le bailleur social évalue l'usufruit en fonction de ses projections de loyers et dépenses sur la durée du démembrement. Le nu-propiétaire sur la base de son retour sur investissement attendu à la fin de la période d'usufruit.



# Le Montage en ULS (Usufruit Locatif Social)

## Un dispositif complémentaire pour la construction de logements sociaux

- L'acquisition de l'usufruit peut être intégralement financée par des prêts aidés ce qui permet **une économie totale de fonds propres sur ces opérations.**
- Les articles 278 sexies et 1384A du CGI précisent que pour bénéficier de la TVA réduite et de l'exonération de TFPB, l'opération doit être financée pour au moins 30 % par des prêts aidés de l'Etat ou des subventions. **L'usufruit ne peut donc pas représenter moins de 30 % de la pleine propriété (usufruit + nue-propriété).**
- **Les logements produits en ULS sont comptabilisés au titre de l'article 55** de la loi SRU pour la durée de l'usufruit + 5ans (+10 ans en cas de ventes aux locataires).
- Les opérations sont possibles dans tout type de communes, y compris dans les communes déficitaires ou carencées au sens de la loi SRU. Dans ces communes, la production en ULS ne peut être qu'en complément de celle en pleine propriété.
- La durée de conventionnement APL des logements correspond à celle de l'usufruit. A la fin de l'usufruit, les logements rejoignent le parc « libre ».
- **L'instruction de la DHUP sur l'ULS du 22 octobre 2019 incite et encadre le recours à l'ULS.**
- Exceptionnellement, le bailleur social peut bénéficier des subventions de l'Etat pour les opérations en ULS. De même, les opérations de reconstruction peuvent bénéficier de subventions de l'ANRU, d'une façon exceptionnelle, pour une part limitée et essentiellement pour la reconstitution dans le quartier.

# Le Montage en ULS (Usufruit Locatif Social)

## Le régime des contrats de location

- Le régime des contrats de location est précisé dans les articles L 253-3 à 253-7 du CCH. Le locataire est informé du caractère social temporaire du logement qu'il occupe et du terme de l'usufruit.
- 3 mois avant la fin de l'usufruit, **le bailleur social doit proposer aux locataires la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.**
- Le locataire qui n'a pas accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

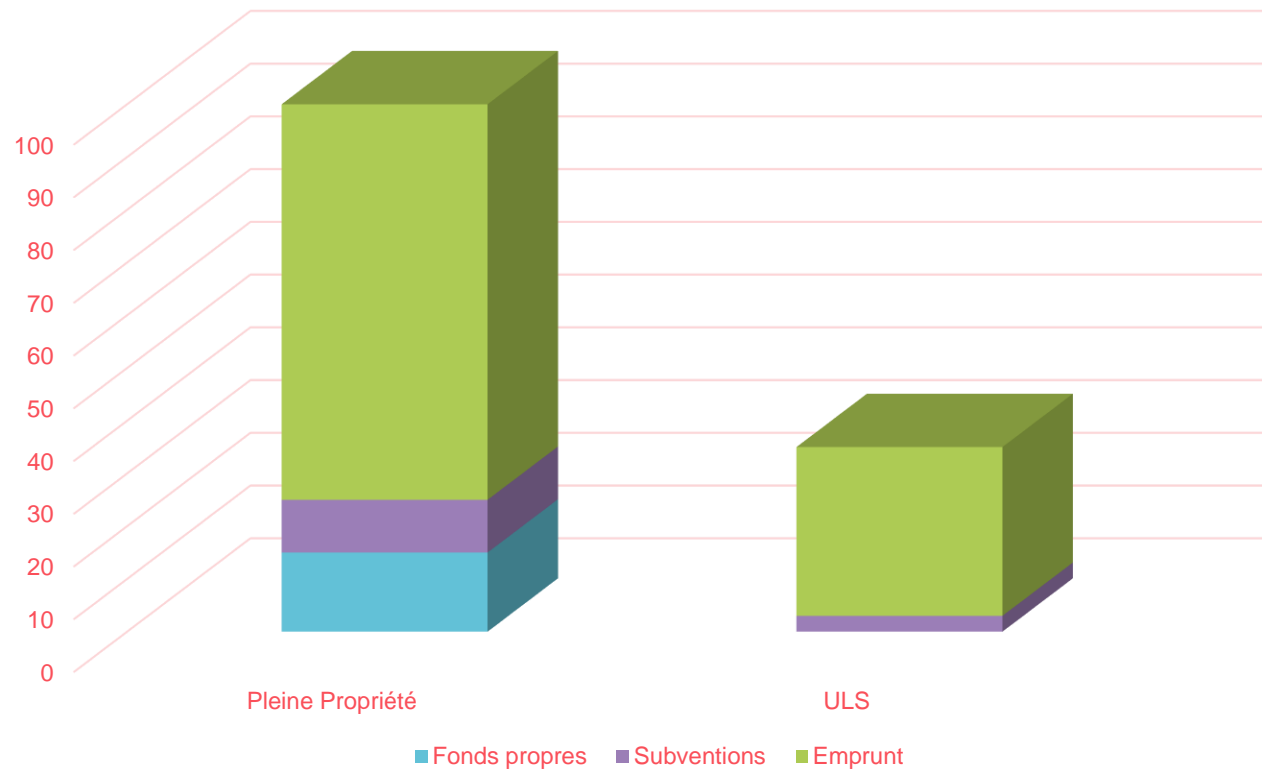
## La restitution en fin de démembrement

- **Les biens doivent être restitués en bon état et libre d'occupation à la fin de l'usufruit** (les conditions sont précisées dans une convention entre l'usufruitier et le nu-propiétaire).
- La convention d'usufruit intègre des engagements sur la **maintenance des biens** sur la durée de vie de l'usufruit ainsi que sur l'état des biens lors de l'extinction de l'usufruit. L'usufruitier devra conserver les parties communes et privatives en bon état d'entretien. Cette restitution peut amener le bailleur à réaliser un certain nombre de travaux quelques mois avant l'expiration de l'usufruit, mais il ne s'agit pas de remettre à neuf les biens.
- **Pour le bailleur, il est commun de soit prendre en compte des provisions pour remise en état des logements et parties communes chaque année, soit de prévoir un montant global en fin de période.**

# Le Montage en ULS (Usufruit Locatif Social)

L'ULS permet d'améliorer les ratios financiers du bailleur social :

- Pas de mobilisation de fonds propres pour financier l'opération ;
- Un niveau d'endettement moindre que dans une opération en pleine propriété.





# Tonus Territoires, investisseur institutionnel sur la nue-propriété de tout type de logements sociaux et intermédiaires neufs ou assimilés

## Particularités de l'ULS Institutionnel de Tonus Territoires

Afin de sécuriser les bailleurs sociaux et les collectivités locales, Tonus Territoires a étendu et adapté le modèle de l'ULS classique à sa **politique d'investisseur responsable** :

- Un **unique acteur et interlocuteur institutionnel qui ne vend pas la nue-propriété auprès d'investisseurs « personnes physiques » et la conserve pendant toute la durée de l'usufruit** avec un accompagnement personnalisé en vue du remembrement.
- Des **opérations sécurisées sans conditions suspensives** de commercialisation de la nue-propriété à des particuliers et **systématiquement plus longues** que pour l'ULS « personnes physiques ».
- Des investissements sur les logements sociaux, mais également très sociaux : **PLS, PLUS et PLAI**.
- Des investissements en zones très tendues, mais également moins tendues (**zones Abis / A / B1, voire B2**) et **également possibles en QPV**.
- Des opérations en **VEFA** face à un promoteur mais également en **MOD** (maîtrise d'ouvrage directe) avec un bailleur social.
- Des opérations également en **acquisition / amélioration, mais sans locataires présents lors de l'acquisition**.
- Une clause de rendez-vous 30 mois avant la fin de l'usufruit avec deux options :
  - **Une clause de transition locative durant les deux dernières années de l'usufruit afin d'étaler la période de relogement avec une neutralisation financière de la vacance pour le bailleur social** (la durée minimum de l'usufruit est ainsi étendue à 17 ans avec Tonus Territoires, avec un prêt aidé de 15 ans ; la durée du prêt aidé est la durée de l'usufruit – 2 ans). Cf schéma page suivante.
  - **Un droit de priorité de l'usufruitier dans le cas d'une vente en bloc**, préservant la possibilité de pérenniser le caractère social des logements.

# Tonus Territoires, investisseur institutionnel sur la nue-propriété de tout type de logements sociaux et intermédiaires neufs ou assimilés

## Particularités de l'ULS Institutionnel de Tonus Territoires

**Tonus Territoires n'impose pas une grille pour le montant de l'usufruit et ne met pas les bailleurs en concurrence pour faire monter le prix de l'usufruit.**

Le montant de **l'usufruit est calculé par le bailleur avec ses paramètres habituels** (taux de vacances et d'impayés, coûts de gestion, d'entretien, de réparation...) **et doit permettre de laisser en fin d'usufruit une trésorerie cumulée suffisante**, qui soit viendra abonder ses fonds propres soit permettra d'absorber des aléas.

L'usufruit est donc calculé avec :

- les loyers perçus, en tenant compte des taux de vacances et d'impayés ;
- les charges classiques : coût de gestion, coût d'entretien et de réparation ;
- le remboursement (capital et intérêts) des emprunts contractés pour l'acquisition de l'usufruit, avec un emprunt d'une durée deux ans plus courte que celle de l'usufruit, pour pouvoir mettre en place la clause de transition locative. **Les taux d'intérêt des prêts PLAI / PLUS et PLS sont les mêmes que pour les opérations en pleine propriété.**

**Le montant de l'usufruit augmente avec la durée de l'usufruit et baisse avec les loyers perçus, donc en passant de logements PLS à des logements PLUS et PLAI.**

# Tonus Territoires, investisseur institutionnel sur la nue-propriété de tout type de logements sociaux et intermédiaires neufs ou assimilés

## Depuis fin 2020, Tonus Territoires a ouvert son dispositif au logement intermédiaire

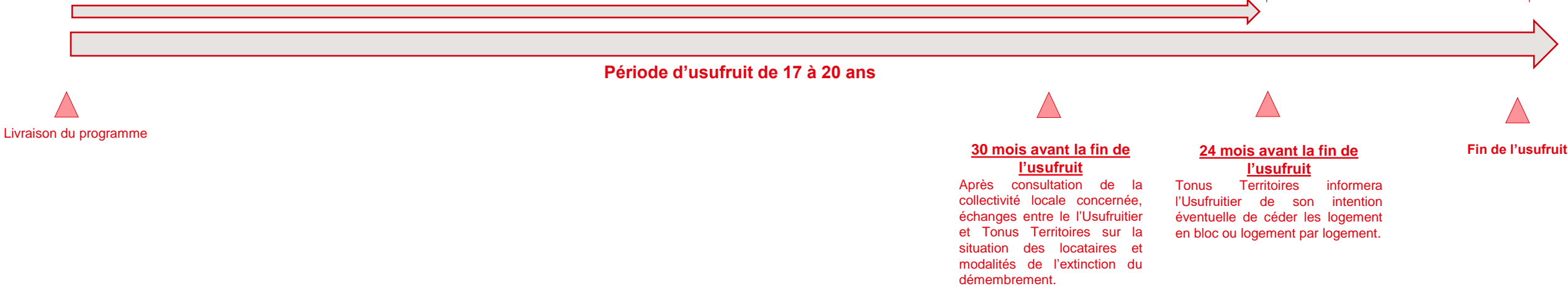
**L'Usufruit locatif intermédiaire (ULI) bénéficie avec Tonus Territoires des mêmes caractéristiques que son ULS institutionnel :**

- Tonus Territoires conserve la nue-propriété jusqu'à la fin du démembrement ;
- les opérations peuvent aller jusqu'à 20 ans ;
- les opérations peuvent être réalisées en VEFA ou en MOD ;
- la clause de transition locative et le droit de priorité s'appliquent comme pour l'ULS.

# Tonus Territoires, investisseur institutionnel sur la nue-propiété de tout type de logements sociaux et intermédiaires neufs ou assimilés

Période de remboursement du prêt.  
Le prêt doit être totalement remboursé, lorsque la période de transition locative démarre.  
Il faut donc un prêt à 15 ans pour un ULS à 17 ans ou un prêt à 18 ans pour un ULS à 20 ans.

Si la vente en bloc est écartée, période de relogement des locataires, avec rachat de l'usufruit résiduel afin de neutraliser financièrement la vacance et dénonciation de la convention APL pour les logements rachetés.



# Tonus Territoires, investisseur institutionnel sur la nue-propiété de tout type de logements sociaux et intermédiaires neufs ou assimilés

## Proposer une opération

Nous travaillons avec les bailleurs-usufruitiers, les collectivités locales, les aménageurs et promoteurs immobiliers. Ces acteurs peuvent proposer directement des opérations à Tonus Territoires ou via les Directions Régionales de la Banques des Territoires :

- A **tout stade d'avancement des opérations** sur des logements neufs (ou en à réhabiliter mais libres d'occupation).
- Proposition pouvant porter sur **l'intégralité d'une opération, une partie de l'opération ou des lots en diffus.**
- Possibilité de réaliser un montage **100 % ULS / ULI** ou avec **une partie en ULS / ULI et une autre partie en pleine propriété acquise ou conservée par le bailleur.**
- Période d'usufruit de **17 à 20 ans.**
- Opérations en ULS / ULI d'une taille comprise **entre une quinzaine et 50 logements.**
- **Possibilité de proposer des opérations en QPV** (diversification de l'habitat à moyen terme).
- Possibilité d'acquérir des logements étudiants ou jeunes travailleurs, sous réserve de réversibilité en logements familiaux en fin d'usufruit.
- Possibilité de faire de l'ULS sur l'obligation sociale du PLU / PLH et / ou hors obligation sociale.
- **Accompagnement** sur la mise en place du montage en ULS / ULI.

# CONTACTS

Christophe Caresche

*Président Directeur Général*

[christophe.caresche@caissedesdepots.fr](mailto:christophe.caresche@caissedesdepots.fr)

Didier Le Brazidec

*Directeur Général Délégué*

[didier.lebrazidec@caissedesdepots.fr](mailto:didier.lebrazidec@caissedesdepots.fr)



| @BanqueDesTerr

