

## **I.6. Le financement des opérations conçues sur la base d'un démembrement de la propriété des logements**

Certains opérateurs mettent en œuvre un montage particulier permettant à des investisseurs d'acquérir la nue-propriété de logements, l'usufruit étant alors confié à un gestionnaire qui donne à bail ces logements. En application du 5<sup>o</sup> du I de l'article R. 331-1 du CCH, l'acquisition des droits réels immobiliers résultant du démembrement de la propriété peut bénéficier du PLS soit directement, soit par le biais du transfert de prêt (cf infra) et selon les conditions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, il convient de distinguer deux opérations distinctes : l'une concerne l'acquisition du ou des logements par le nu-propriétaire et l'autre permet l'acquisition de l'usufruit des logements. Seule cette dernière « sous opération » peut être financée en PLS. Pour l'application de ces dispositions, au regard de la quotité minimale de prêt prévue à l'article R. 331-20 du CCH, le prix d'acquisition de l'usufruit tient lieu de prix de revient de l'opération quel que soit le mode de financement de l'acquisition de la nue-propriété.

L'octroi du PLS permet le bénéfice des avantages fiscaux rappelés au II-2, qui ne sont pas remis en cause à l'issue du démembrement de propriété, eu égard à la durée de celui-ci qui permet de considérer que l'opération est avant tout une opération locative à loyers plafonnés ; la TVA à taux réduit bénéficiant à la fois au nu propriétaire et à l'usufruitier, tandis que seul l'usufruitier bénéficie de l'exonération de TFPB.

Dans ce cas la durée du démembrement doit être au moins égale à celle de la convention APL, qui ne peut être inférieure à 15 ans.