



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 11829

Texte de la question

M. Didier Migaud attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'incidence d'une transaction administrative sur le patrimoine de logements sociaux et sur les ressources fiscales d'une commune. Il apparaît en effet que la modification du propriétaire identifié d'un parc immobilier peut, sans modification de la destination des logements, entraîner une requalification défavorable pour les communes de ces logements au regard des critères fixés par l'article 55 relatif à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Ainsi, il lui soumet un cas dans lequel un CROUS a donné à bail emphytéotique une résidence étudiante à une commune soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Ces logements étaient jusqu'ici comptés comme logements sociaux et par ailleurs soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties payée par l'emphytéote. À ce jour le CROUS envisage de racheter sur fonds propres les dernières années du bail emphytéotique. Ceci aurait pour la commune une double conséquence réglementaire : une déclassification de ces logements au regard de la loi SRU et une exonération de TFPB. L'article 41 de la loi n° 2007-1199 du 10 août 2007, qui complète l'article L. 353-21 du CCH, permet aux CROUS de « louer en meublé les logements conventionnés pour étudiants qu'ils gèrent directement ». Or il apparaît qu'il est particulièrement difficile de conventionner ces logements pour ne pas pénaliser la commune au regard de SRU/art. 55, tout en permettant la location en meublé par le CROUS. Deux scénarios sont envisageables qui présentent chacun des difficultés importantes. Soit la situation actuelle : les logements sont conventionnés en tant qu'appartenant à un organisme HLM avec une convention HLM classique : dans un premier temps l'OPAC conventionne les logements, puis le CROUS achète ces logements, la convention APL étant transférée lors de la mutation. Cependant les conventions HLM classiques sont différentes des conventions « autres bailleurs », champ auquel appartient le CROUS. Soit l'autre possibilité : le CROUS achète à l'OPAC les logements avec un prêt PLS, ceci a pour inconvénient de mobiliser un nombre important de PLS et de contraindre le CROUS à contracter un prêt PLS d'au moins 50 % de la transaction. Cette situation pourrait être rencontrée de manière croissante, sachant qu'une partie importante du patrimoine CROUS est à ce jour en bail emphytéotique. Il apparaît donc nécessaire de traiter avec attention la reconnaissance définitive des logements CROUS au titre du logement social, quel que soit le montage patrimonial retenu pour les réaliser. Il lui demande donc en conséquence quelles initiatives réglementaires elle envisage pour assurer cette neutralité au regard des critères fixés par la loi SRU.

Données clés

Auteur : [M. Didier Migaud](#)

Circonscription : Isère (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11829

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 décembre 2007, page 7608

Question retirée le : 2 mars 2010 (Fin de mandat)