



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### politique du logement

Question écrite n° 12732

#### Texte de la question

M. André Wojciechowski attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'intérêt de nouer des partenariats avec les promoteurs privés. Alors que l'augmentation de la production conséquente de logements à loyer accessible est la première des conditions pour résorber la crise du logement, il lui demande si elle compte encourager des partenariats avec les promoteurs privés afin de réserver contractuellement une partie de leur réalisation d'habitat à loyer conventionné. Selon les experts, il faut impliquer la propriété privée en utilisant l'arme de la défiscalisation en proportion avec l'effort de solidarité et le niveau de loyer proposé, tant sur l'offre neuve qu'ancienne.

#### Texte de la réponse

Le ministre du logement et de la ville est conscient de la nécessité de mobiliser les promoteurs privés pour augmenter l'offre de logements. Les dispositifs d'aide à l'investissement locatif dits : Robien et Borloo offrent la possibilité aux personnes physiques d'amortir leurs investissements sous conditions de montant de loyers et pour le second dispositif de ressources des locataires. Ces avantages fiscaux encouragent la production d'une offre nouvelle de logements privés. Le Gouvernement vient de remettre au Parlement un rapport dressant un bilan de l'application de ces aides en faveur de l'investissement locatif. S'agissant de l'intervention des promoteurs privés dans la production de logements locatifs sociaux conventionnés, différents dispositifs ont été mis en place. Des opérations sont réalisées avec le dispositif d'usufruit locatif social qui consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue-propriété appartient à des investisseurs privés qui financent la construction sans prêt aidé de l'État ; l'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble. La convention d'usufruit doit être établie pour une durée minimale de 15 ans (cf. art. L. 253-1 du code de la construction et de l'habitation). L'acquisition de l'usufruit par le bailleur social est éligible au prêt locatif social (PLS). Par ailleurs, les promoteurs privés peuvent céder à des organismes d'HLM dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement des logements situés dans des immeubles ou ensembles immobiliers comportant une majorité de logements qui ne sont ni la propriété des organismes de logement social, ni pris en gestion par ces derniers.

#### Données clés

**Auteur :** [M. André Wojciechowski](#)

**Circonscription :** Moselle (7<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 12732

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement et ville

**Date(s) clé(s)**

**Question publiée le :** 11 décembre 2007, page 7774

**Réponse publiée le :** 27 mai 2008, page 4507