



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

construction

Question écrite n° 30407

Texte de la question

M. Christian Estrosi interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la proposition formulée par les acteurs du logement réunis lors du colloque « alerte rouge sur la construction de logements » consistant à rapprocher les investisseurs institutionnels des opérateurs fonciers et engager la construction de plusieurs dizaines de milliers de logements intermédiaires aux meilleurs rendements. Il lui demande son avis sur cette proposition et le cas échéant dans quels délais elle pourrait être mise en oeuvre.

Texte de la réponse

Dans des secteurs de marché du logement où les prix augmentent tendanciellement malgré des corrections de prix conjoncturelles, ce qui est le cas des coeurs des grandes agglomérations métropolitaines ainsi que de régions de montagnes ou de littoral où les activités touristiques d'hiver et d'été sont développées, les ménages moyens ou intermédiaires peinent à trouver des logements dont les prix sont adaptés à leurs revenus. Les investisseurs institutionnels ont à différentes reprises par le passé arbitrés leurs actifs résidentiels en faveur de l'immobilier d'entreprise. Ce segment du marché résidentiel intermédiaire a perdu de ce fait un soutien de taille. C'est pourquoi le président de la République en déplacement à Alfortville, le 20 mars 2013, a lancé un programme de relance du logement qui fait une place au retour des investisseurs institutionnels sur le marché résidentiel. Dans cette perspective, un Fonds de logement intermédiaire a été créé en juillet 2014 regroupant des investisseurs institutionnels adossés à des banques, des sociétés mutuelles d'assurance et des établissements de retraite additionnelle, en vue de construire des logements neufs à loyers maîtrisés dans les grandes agglomérations. Cet effort en faveur du logement intermédiaire a été renforcé par les décisions récentes du président de la République. À l'occasion des assises du financement de l'investissement du 15 septembre 2014, François Hollande a indiqué que l'État allait utiliser le produit de cessions d'entreprises dont il est actionnaire pour investir 1 milliard d'euros dans la construction de logements intermédiaires. La participation à cet effort de la caisse des dépôts à hauteur de 900 millions d'euros permettra d'atteindre l'objectif de construction de 30 000 logements intermédiaires, d'ici 5 ans, dans des zones où les prix de l'immobilier sont les plus élevés. Parmi les autres mesures en faveur de cette catégorie de logements figure l'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire. Cette ordonnance introduit un nouveau bail de longue durée, « le bail réel immobilier », assorti d'une obligation de construction de logements ou de réhabilitation de logements existants. Il permet à un propriétaire de concéder des droits réels à un preneur en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, sous des conditions de plafonds de ressources, de niveaux de loyers ou de prix de cession visant des ménages qui n'ont pas accès au logement locatif social et ont des difficultés à se loger sur le marché du logement libre. Applicable dans 28 agglomérations et 7 communes représentant environ 22 millions d'habitants vivant dans des secteurs de marché tendus du logement définis dans l'ordonnance, ce bail pourrait concerner, à terme, 8 à 15 % du marché de la production de logements nouveaux, construits ou réhabilités des dites agglomérations, selon les termes de l'analyse des impacts de ce nouveau dispositif. Le décret d'application relatif à la mise en oeuvre du bail réel immobilier est en cours d'élaboration et dès qu'il sera approuvé les investisseurs institutionnels pourront utiliser ce montage juridique

pour garantir dans le temps le maintien des logements mis à bail dans la catégorie des logements intermédiaires.

Données clés

Auteur : [M. Christian Estrosi](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30407

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [25 juin 2013](#), page 6587

Réponse publiée au JO le : [9 décembre 2014](#), page 10354