

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 3060

présenté par
M. Vuilletet

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 52, insérer l'article suivant:**

L'article L. 253-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « , dès lors que les logements concernés sont soit des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du présent code, soit des logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L. 302-16 du présent code et bénéficient du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée prévu à l'article 279-0 bis A du code général des impôts ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'un des objectifs annoncés par le Gouvernement lors de la présentation de sa stratégie pour le logement le 20 septembre 2017 est d'encourager la construction de logements intermédiaires.

Cette offre de logement trouve particulièrement sa place dans les secteurs les plus tendus, c'est-à-dire dans les zones A bis et A.

Malgré l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire et des avantages fiscaux en faveur du logement locatif intermédiaire en zones tendues, force est de constater que c'est précisément sur ces territoires que le logement intermédiaire peine à fonctionner compte tenu de la faible rentabilité de ces investissements pour les institutionnels.

C'est dans ce contexte que le recours au démembrement de propriété est apparu comme une solution permettant de concilier à la fois les intérêts des investisseurs institutionnels et des ménages avec un niveau de revenu intermédiaire cherchant à se loger en zones tendues. Il répond également à l'objectif du gouvernement en ce qu'il permet de financer plus de logement dans le secteur du logement intermédiaire. L'appel concomitant aux investisseurs institutionnels (usufruitiers) et à des épargnants personnes physiques (nu-propriétaires) constituerait ainsi une solution supplémentaire

pour répondre aux besoins en logements à loyers accessibles dans les zones les plus tendues sans pour autant venir en substitution des dispositifs existants.

Il est utile de préciser que l'épargnant personne physique intervient dans cette solution au titre d'un investissement à très long terme (horizon de la retraite) et ne se confond pas avec le propriétaire qui bénéficie de la réduction d'impôt pour investissement locatif « Pinel ».

Le développement de cette nouvelle offre est toutefois confrontée à une difficulté d'ordre juridique tenant au caractère imprécis de la conciliation des textes du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'usufruit résidentiel institués par la loi dite loi ENL du 13 juillet 2006 (article L. 253-1 et suivants du CCH), des dispositions du Code civil relatif à l'usufruit ainsi que des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 s'agissant des baux d'habitation conclus par l'usufruitier.

Afin de rendre opérationnel et de sécuriser cette diversification des modes d'intervention dans le secteur du logement intermédiaire, des mesures de clarification sont nécessaires.

Il est donc demandé de clarifier le Code de la construction et de l'habitation en y précisant que seules les conventions d'usufruit locatif pour du logement social et du logement intermédiaire entrent dans le champ d'application du régime prévu par la loi ELAN.