

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° 544

présenté par
M. Jolivet

ARTICLE ADDITIONNEL

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

I – Le chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À l'article L. 253-1, le mot : «quinze » est remplacé par le mot : «douze » ;

2° Le deuxième alinéa de l'article L. 253-2 est ainsi modifié :

a) À la fin, les mots : « identique à celle de l'usufruit » sont remplacés par les mots : « minimale de quinze années » ;

b) Il est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En pareil cas, la convention d'usufruit doit être conclue à l'origine pour une durée supérieure d'une année au minimum à celle de la convention mentionnée à l'article L. 351-2. ».

3° L'article L. 253-5 est ainsi modifié :

a) le premier alinéa est ainsi modifié :

- au début, les mots « six mois » sont remplacés par les mots : « douze mois minimum » ;

- à la fin, le mot : « peut » est remplacé par le mot « doit ».

b) le deuxième alinéa est supprimé.

c) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« À défaut d'avoir communiqué au locataire son intention en fin d'usufruit, le nu-propriétaire est réputé avoir proposé au locataire un nouveau bail aux mêmes conditions de loyer, prenant effet au terme de l'usufruit, et conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. ».

3° L'article L.253-6 est ainsi modifié :

- a) Au I, les mots : « Un an » sont remplacés par les mots : « Dix-huit mois minimum » ;
- b) Au II, les mots : « Trois mois » sont remplacés par les mots : « Entre douze et trois mois ».

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I ci-dessus est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objectif de faciliter dans les secteurs très tendus la production de logements intermédiaires, et du même coup de logements sociaux, grâce au dispositif de l'usufruit locatif.

Son objet est de rendre ce mécanisme plus attractif pour les investisseurs, dans le respect des conditions fixées aux articles 279-0 bis A et 284 du code général des impôts, en prévoyant que la pleine propriété, dans la limite de 50 % des logements maximum, peut être reconstituée, s'agissant des logements intermédiaires, au bout de douze années au lieu de quinze.

Cette réduction de la durée d'usufruit locatif est limitée au seul logement intermédiaire : la durée minimale de quinze années pour la part de logements en exploitation locative sociale est sanctuarisée.

Les conditions posées par l'article 279 0 bis A du code général des impôts pour la production de logement intermédiaire prévoyant que 25 % des logements composant l'ensemble immobilier soient affectés à une exploitation locative sociale (hors zones déjà fortement pourvues en logement social), l'augmentation de la production de logement intermédiaire générera mécaniquement une augmentation de la production de logement social dans ces zones très tendues.

Enfin le présent amendement renforce la protection du locataire en fin d'usufruit : la durée d'anticipation de cette transition locative par le nu-propriétaire et l'usufruitier-bailleur est augmentée, et la conséquence de l'absence de manifestation du nu-propriétaire est sanctionnée au bénéfice du locataire, qui se voit alors proposer la poursuite de la relation locative.