



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 17721

Texte de la question

M. François Vannson attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les demandes exprimées par 30 associations et fédérations nationales de mise en oeuvre d'une nouvelle politique du logement. Parmi les 13 engagements jugés indispensables figure celui de mobiliser rapidement 100 000 logements supplémentaires dans le parc privé, afin de loger au coût du loyer social les personnes très modestes grâce à la médiation des associations et à la prise en charge du différentiel de loyer et du surcoût de gestion locative sociale par la puissance publique. Le rôle social du parc privé est en effet essentiel et il doit être consolidé et renforcé. Il est mobilisable rapidement, bien localisé et offre des opportunités de logement insuffisamment exploitées. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer sa position à ce propos.

Texte de la réponse

Le Gouvernement considère que le parc privé, au regard de son caractère rapidement mobilisable et de son rôle dans la mixité urbaine et sociale, constitue un élément clé dans la mise en oeuvre du droit au logement des populations les plus modestes. Différents dispositifs ont été mis en place pour favoriser l'intervention des promoteurs privés dans la production de logements locatifs sociaux. Des opérations peuvent ainsi être réalisées avec le dispositif d'usufruit locatif social, dans lequel la nue-propriété appartient à des investisseurs privés qui financent la construction. L'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble. L'usufruitier, éligible aux financements du prêt locatif à usage social (PLUS) et du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) depuis le décret n° 2009-314 du 20 mars 2009, peut louer ce bien à un prix abordable à des gens ayant des revenus très modestes. Ce dispositif présente l'avantage non seulement de développer une offre locative dans le parc privé à des prix abordables, mais aussi de lutter contre une certaine forme de vacance qui touche des dizaines de milliers de logements sur tout le territoire. Il convient de signaler aussi la possibilité de recourir à l'intermédiation locative qui peut être développée selon deux modalités. Soit la location-sous-location, dans laquelle le bailleur confie son logement à bail à un opérateur, généralement associatif. Soit le mandat de gestion, dans lequel un opérateur de type agence immobilière à vocation sociale prend le logement en mandat de gestion et assure une gestion locative adaptée, le bail liant directement le propriétaire et le locataire. Le Gouvernement a mis en place un programme d'intermédiation locative dans le parc privé destiné à offrir un logement de transition à des personnes sortant d'hôtel ou de centre d'hébergement. Les résultats de ce programme sont encourageants puisque à la fin de 2010, 2 500 logements, dont 1 600 en Île-de-France, avaient été mobilisés permettant l'accueil de 6 000 personnes. De plus, environ 3 000 personnes sont sorties du dispositif vers un logement pérenne. L'idée de développer une offre très sociale de logement par captation de logements du parc privé afin de compenser le déficit de logements sociaux sur certains territoires est donc déjà mise en oeuvre. La mise en oeuvre de la garantie des risques locatifs (GRL) apportera alors une garantie supplémentaire. Les bailleurs sociaux peuvent aussi acheter des logements mis en vente dans le diffus, à transformer en logements sociaux. A ces dispositifs, s'ajoutent diverses incitations fiscales et financières aux bailleurs privés. En matière d'incitation fiscale, par exemple, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion garantit au propriétaire privé un avantage fiscal sous forme d'une

déduction spécifique pouvant aller jusqu'à 70 % des revenus bruts fonciers, en zone tendue, lorsqu'ils ont signé une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et donné leur logement en location à un organisme public ou privé en vue de la sous-location à des personnes pouvant prétendre au droit au logement. Quant aux incitations financières, elles peuvent prendre la forme de prêts à taux privilégié accordés aux bailleurs investissant dans le parc privé locatif conventionné, en contrepartie d'une réservation locative au profit d'un organisme collecteur du 1 % logement. Enfin, l'Anah offre également une gamme de subventions aux propriétaires de logements conventionnés qui effectuent des travaux dans ces logements.

Données clés

Auteur : [M. François Vannson](#)

Circonscription : Vosges (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17721

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 février 2008, page 1554

Réponse publiée le : 24 mai 2011, page 5532