



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 24810

Texte de la question

M. Bernard Brochand attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la question du développement du parc locatif privé intermédiaire. En effet, le développement du parc locatif privé intermédiaire (au loyer 30 % inférieur au prix du marché) est essentiel afin d'offrir une réelle alternative au problème du logement social en France. Certes, les principaux dispositifs d'incitation fiscale déjà mis en place (dispositifs Périissol, Besson, Robien et Borloo) ont permis de stimuler le parc locatif privé, qui représente aujourd'hui 5,1 millions de logements. Cependant, la situation reste doublement insatisfaisante. D'une part, l'offre privée est trop souvent inadaptée aux spécificités des marchés locaux. D'autre part, de nombreux ménages disposant de revenus trop élevés pour accéder au parc locatif social classique, mais insuffisants face au prix du marché immobilier, sont contraints à des logements tels que, par exemple, des hôtels meublés ou des sous locations qui ont, souvent, un coût élevé, ou des conditions de salubrité non conformes. Il s'agit donc de réfléchir à l'élaboration d'une nouvelle voie de logement locatif intermédiaire privé, qui instaurerait un partenariat entre des investisseurs privés, en charge de la construction des logements (ou de leur réhabilitation), et le secteur para-hôtelier, en charge de l'exploitation. En outre, un dispositif spécifique devrait être mis en place afin d'assurer à l'investisseur une certaine rentabilité économique par une fiscalité incitative, tout en permettant de remplir un double objectif social et territorial des logements construits. Ainsi, le dispositif répondrait à un souci de légitimité des économies fiscales consenties. Le développement du parc locatif privé intermédiaire offre une réponse concrète au problème du logement et il devrait donc être pris davantage en considération. Par conséquent, il souhaiterait connaître la position du Gouvernement sur cette question, en particulier eu égard au double souci d'efficacité économique et de solidarité sociale de l'action qu'il mène.

Texte de la réponse

Plusieurs dispositifs d'aide à l'investissement locatif, essentiellement de nature fiscale, visent à développer l'offre locative sur le segment intermédiaire, en offrant à l'investisseur une rentabilité suffisante au regard des contreparties exigées, notamment en termes de niveau de loyer. En ce qui concerne les logements neufs, le dispositif « Scellier », dans sa version dite « intermédiaire », qui a succédé au « Borloo », permet à un investisseur de bénéficier d'avantages fiscaux conséquents, en contrepartie de l'engagement de louer son bien sous plafond de loyer à des locataires respectant des conditions de ressources. Ce dispositif s'applique également aux bâtiments non affectés à usage d'habitation transformés en logements et aux logements ne satisfaisant pas aux critères de décence qui font l'objet d'une réhabilitation. En 2011, le « Scellier intermédiaire » consiste en une réduction d'impôt de 22 % sur neuf ans pour un logement labellisé « bâtiment basse consommation (BBC) 2005 » (13 % si le logement n'est pas BBC), ainsi qu'une déduction des revenus fonciers à hauteur de 30 %. Il est en outre possible de prolonger l'engagement de location pendant deux périodes complémentaires de trois ans, au cours desquelles l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt supplémentaire égale à 1,67 % du prix d'acquisition du logement par an. Un décret de décembre 2010 a significativement abaissé les plafonds de loyer du « Scellier », y compris dans sa version intermédiaire, afin notamment de renforcer la contrepartie sociale du dispositif. Dans l'ancien, les propriétaires bailleurs peuvent

opter pour un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), qui permet de bénéficier d'une déduction fiscale de 30 %, 60 % ou 70 % des revenus fonciers bruts (dispositif dit « Borloo ancien »). Le bailleur s'engage alors à louer son bien pour une durée minimale de six ans à des locataires sous conditions de ressources et à des niveaux de loyers maîtrisés, le niveau de l'avantage fiscal dépendant du loyer consenti. Par ailleurs, le nouveau régime de l'Anah applicable aux propriétaires bailleurs prévoit un ciblage des subventions sur les logements présentant un niveau significatif de dégradation, l'aide fiscale étant privilégiée pour les autres travaux. En cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'environnement, la maîtrise des charges devient également un objectif des aides : une écoconditionnalité est introduite dans l'aide aux propriétaires bailleurs. Des primes complémentaires peuvent être consenties aux propriétaires bailleurs, en sus de la subvention initiale : la prime de réduction de loyer et celle liée à un dispositif de réservation. Lorsqu'il est fait application du plafond de travaux majoré (travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé), une prime de réduction du loyer peut compléter la subvention initiale, pour chaque logement faisant l'objet d'un conventionnement social ou très social situé en secteur tendu. Elle ne peut être versée que si une aide d'un montant au moins équivalent est attribuée, dans les mêmes conditions, par une ou plusieurs collectivités. Une prime peut également être allouée si le logement fait l'objet d'un conventionnement à loyer très social ou d'une convention de réservation conclue au profit d'un organisme collecteur d'Action logement, qui pourront alors présenter des ménages salariés candidats à la location. Enfin, le prêt locatif intermédiaire, prêt réglementé distribué sur fonds d'épargne géré par la Caisse des dépôts et consignations, a pour vocation de financer des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est particulièrement tendu, dans des conditions intermédiaires entre les logements sociaux et les logements libres. Les bailleurs ayant recours à ce prêt doivent s'engager à louer le logement financé pendant une durée égale à la durée initiale du prêt, dans le respect de loyers limités à deux tiers des plafonds de loyer du dispositif « Robien ». Par ailleurs, la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a autorisé la mise en place d'un dispositif dit de l'« usufruit locatif social », consistant à établir une forme de partenariat entre des investisseurs privés, en charge de la construction ou de la réhabilitation de logements, et des organismes de logement social exploitant le logement. Il repose sur un démembrement temporaire du droit de propriété, la nue-propriété étant conservée par le propriétaire privé du logement, l'usufruit acquis par le bailleur social. À la signature de la convention d'usufruit, le bailleur social usufruitier verse un capital au propriétaire, en contrepartie du droit d'usage du bien, qui n'est alors plus comptabilisé dans le patrimoine de l'investisseur au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune. Le bailleur social peut dès lors louer ce bien et percevoir l'intégralité des loyers, il en assure la gestion ainsi que l'entretien courant. La convention d'usufruit doit être établie pour une durée minimale de quinze ans et ne peut excéder trente ans. Les bailleurs sociaux peuvent financer l'acquisition de l'usufruit grâce à la gamme de prêts dédiés à la construction ou l'acquisition-amélioration de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS). À ce titre, ces logements sont comptabilisés comme étant du logement social tel que défini à l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, pendant la durée de la convention.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Brochand](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24810

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 juin 2008, page 4839

Réponse publiée le : 9 août 2011, page 8589