



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 36090

Texte de la question

M. Nicolas Dupont-Aignan appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'application de la convention signée le 27 septembre 2007 entre l'État et l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI). L'objectif de cet accord innovant était de faciliter la remise de logements vacants sur le marché grâce à la solution de l'usufruit social consistant, pour un propriétaire privé, à confier son bien en gestion pendant 15 ans à un organisme HLM. Nous savons tous que le parc locatif social est en nombre insuffisant, que les familles modestes ne parviennent pas à se loger décemment et que, d'autre part, les propriétaires de biens immobiliers hésitent à les mettre en location par manque de sécurité quant aux conditions d'exécution du contrat de bail. Or les propriétaires, qui ont porté intérêt à la convention du 27 septembre 2007, ne trouvent aucun interlocuteur du côté du mouvement HLM, les sociétés ou offices ne répondant pas à leurs offres. Il souhaiterait connaître le nombre de logements privés mis sur le marché par ce système d'usufruit social depuis la signature de l'accord avec l'UNPI et, si comme cela est à prévoir, ce nombre est trop faible, quels sont les moyens qu'elle entend mettre en oeuvre pour contraindre les gestionnaires du logement social à appliquer la convention.

Texte de la réponse

L'usufruit locatif social est un système à trois acteurs : un propriétaire privé, un bailleur actif dans le domaine du logement social et un ménage à revenus modestes à la recherche d'une offre locative accessible. Le propriétaire du logement en vend l'usufruit pendant une durée limitée au bailleur. Ce dernier conventionne le logement et le loue dans les conditions applicables au logement social (plafonds de loyer et de ressources). Ce mécanisme permet ainsi d'accroître l'offre locative sociale immédiatement, sans les délais inhérents à la construction de logements neufs, sans coût pour la collectivité publique. Le bailleur (organisme de logement social ou association agréée) met le bien sur le marché locatif à un loyer accessible aux ménages les plus modestes, perçoit l'intégralité des loyers et assure la gestion et l'entretien courant du bien. En contrepartie, le propriétaire se voit verser un capital immédiatement disponible et bénéficiant d'un régime fiscal favorable. Il est en outre dégagé de toute préoccupation de gestion ou de risque d'impayés, ce qui favorise la remise sur le marché de logements vacants. Sur un plan juridique, ce dispositif repose sur le mécanisme de l'usufruit locatif social, créé par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et codifié aux articles L. 253-1 à L. 253-8 du code de la construction et de l'habitation. Le dispositif reposant sur la liberté contractuelle des propriétaires personnes physiques et des bailleurs, il n'existe pas à ce jour de source statistique permettant d'en dresser un bilan. Le Gouvernement poursuit toutefois son effort pour assurer son développement. Ainsi, l'achat de l'usufruit par le bailleur ou l'association spécialisée n'était auparavant possible que grâce à un prêt locatif social (PLS). Un décret du 20 mars 2009 a levé cette limite et ouvert le financement de l'achat de l'usufruit au prêt locatif à usage social (PLUS) et au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour lesquels les plafonds de loyer et de ressources sont fixés à des niveaux plus faibles. Cette extension permet de faire bénéficier du dispositif les ménages à revenus très modestes. La terminologie de « propriété solidaire » a par conséquent été retenue pour faire connaître ce mécanisme auprès du grand public, notamment par une réunion tenue le 28 avril 2009 par la ministre du logement, qui a réuni les partenaires concernés par ce dispositif pour en assurer la promotion.

Données clés

Auteur : [M. Nicolas Dupont-Aignan](#)

Circonscription : Essonne (8^e circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 36090

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 novembre 2008, page 10123

Réponse publiée le : 6 avril 2010, page 4065