



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

COS

Question écrite n° 94810

Texte de la question

M. Gilles Carrez attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur l'interprétation de la loi SRU du 13 décembre 2000. En effet, la loi stipule que les opérations de construction de logements sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de COS de 20 %. Par ailleurs, l'article L. 112-2 du code de l'urbanisme prévoit que les conseils municipaux peuvent exonérer les opérateurs de logements sociaux du plafond légal de densité. Or un nouveau mécanisme de financement des logements sociaux, basé sur le démembrement de propriété, est mis en oeuvre par des constructeurs : l'usufruit locatif est cédé sous forme de vente en l'état futur d'achèvement à un bailleur social institutionnel pour une durée déterminée pour chaque opération. Ces logements sont reconnus comme de véritables logements sociaux au titre de la loi SRU et entrent dans le décompte annuel. Aussi il lui demande de bien vouloir lui confirmer qu'un tel montage juridique de démembrement de propriété est bien compatible avec le bénéfice de cette exonération du PLD.

Texte de la réponse

L'article 112 de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 précise que les communes peuvent décider, par délibération, d'exonérer du versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD), soit tous les immeubles affectés à l'habitation, soit les seuls immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation visés au I de l'article 278 sexies du code général des impôts (taux réduit de TVA applicable aux logements sociaux). Seule est visée dans cet article l'affectation de l'immeuble sans condition de propriété. Par ailleurs, l'article 25-1 de la loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003, codifié à l'article 278 sexies précité, a étendu au démembrement de propriété l'application du taux réduit : « les ventes de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif (...) lorsque l'usufruitier a bénéficié d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation et a conclu avec l'État une convention en application du 3° et du 5° de l'article L. 351-2 du même code ». Il résulte donc de la combinaison de ces dispositions que l'exonération du VD/PLD s'applique lorsque l'usufruitier est un organisme HLM qui remplit les conditions ci-dessus, même si l'acquisition de la nue-propriété est effectuée par un investisseur personne physique.

Données clés

Auteur : [M. Gilles Carrez](#)

Circonscription : Val-de-Marne (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94810

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement durable, transports et logement

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 novembre 2010, page 13118

Réponse publiée le : 22 mars 2011, page 2767