



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

protection

Question écrite n° 97472

Texte de la question

M. Patrick Lebreton interroge M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le rapport de la Défenseur des enfants consacré à la « précarité et la protection des droits de l'enfant » publié en octobre 2010. L'auteur de ce rapport propose de rendre effectif le droit au logement opposable et recommande notamment de « développer la propriété solidaire avec l'usufruit qui est éligible aux financements très sociaux depuis la loi de 2006 sur l'engagement national sur le logement et la loi de 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ». Il souhaite donc qu'il lui indique quels moyens il entend mettre en oeuvre afin de donner une suite à cette recommandation.

Texte de la réponse

La pleine propriété d'un bien immobilier est constituée de la réunion de la nue propriété et de l'usufruit. L'article 84 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat a complété l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) par un alinéa visant notamment à permettre à des organismes d'HLM de détenir temporairement l'usufruit de logements locatifs. L'usufruit locatif social consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue propriété est acquise par des investisseurs privés qui financent cette acquisition sans prêt aidé de l'État ; l'usufruit, d'une durée minimale de 15 ans, est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble pendant la durée de l'usufruit. Ce dispositif a déjà fait l'objet de dispositions réglementaires. Afin de permettre le financement (achat de l'usufruit par les bailleurs sociaux) de ces opérations avec les seuls prêts locatifs sociaux (PLS), un décret n° 2007-897 du 15 mai 2007 relatif aux conditions de financement des opérations réalisées dans le cadre d'une convention d'usufruit et modifiant le CCH, ainsi qu'une circulaire UHC/FB3 n° 2007-27 du 17 avril 2007 relative à la mise en oeuvre de l'usufruit locatif social donnent la possibilité aux organismes d'HLM de réaliser des opérations. Afin que ces maîtres d'ouvrage détenteurs de l'usufruit puissent loger des ménages aux revenus modestes, le décret n° 2009-314 du 20 mars 2009 relatif aux conditions de financement des opérations réalisées dans le cadre d'une convention d'usufruit et modifiant le code de la construction et de l'habitation a étendu les possibilités d'acquisition de l'usufruit locatif aux prêts locatifs à usage social (PLUS) et aux prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI). La terminologie de « propriété solidaire » a été retenue pour faire connaître ce mécanisme auprès du grand public, notamment en 2009 lors de l'extension du dispositif.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Lebreton](#)

Circonscription : Réunion (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 97472

Rubrique : Enfants

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 janvier 2011, page 127

Réponse publiée le : 24 mai 2011, page 5538