

Ordonnance présentée le 19 février 2014 relative au développement du **logement intermédiaire**

Cette ordonnance, présentée en Conseil des ministres le 19 février 2014, a pour objectif de favoriser le développement de logements dits « intermédiaires », qui se caractérisent soit par un niveau de loyers situé entre ceux du parc social et ceux du parc privé, soit par un prix d'acquisition inférieur à celui du marché.

Plusieurs mesures de nature réglementaire devront être prises suite à l'adoption de l'ordonnance, dont les dispositions entreront effectivement en vigueur d'ici septembre 2014.

Renforcer le maillon entre logement social et parc privé

Dans les territoires où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements et où l'écart se creuse entre les loyers du parc social et ceux du marché privé, il est nécessaire d'encourager l'offre de logements dits « intermédiaires », en location ou en accession.

Pour répondre à ce besoin, le Gouvernement a déjà mis en place un cadre financier favorisant la production des logements locatifs intermédiaires :

- ▶ pour les particuliers, avec le dispositif d'aide à l'investissement locatif, qui offre une réduction d'impôt en contrepartie de l'engagement de louer pendant 9 ans à un loyer inférieur de 20 % aux prix du marché ;
- ▶ pour les investisseurs institutionnels avec le dispositif de la loi de finances 2014 permettant de bénéficier d'un taux de TVA réduit à 10 % et d'une exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie, en contrepartie d'un engagement de location de 15 ans minimum à des loyers également inférieurs de 20 % aux prix du marché.

Avec l'ordonnance présentée le 19 février en Conseil des ministres, le Gouvernement poursuit son action et construit un cadre unifié du logement intermédiaire, qui va permettre aux collectivités de fixer, dans leurs documents de programmation, des objectifs de construction pour ce type de logements.

La définition du logement intermédiaire

Afin d'unifier les différents régimes de logements intermédiaires sous **un seul et même statut**, le logement intermédiaire, en location ou en accession, se définit selon trois conditions :

- ▶ **il fait l'objet d'une aide directe ou indirecte** de l'État ou d'une collectivité locale, accordée **en contrepartie d'un engagement de pratique des prix modérés** ;
- ▶ **il est destiné aux classes moyennes**, c'est-à-dire situées sous un plafond de ressources, qui sera identique à celui des locataires du dispositif de soutien à l'investissement locatif (dit « Duflot ») ;
- ▶ **son prix ou son loyer est plafonné à un niveau intermédiaire défini par décret** ; pour les logements locatifs, le plafond de loyer sera identique à celui du dispositif de soutien à l'investissement locatif (dit « Duflot »).

Le bail réel immobilier

L'ordonnance crée également un nouveau contrat de bail de longue durée, dit « bail réel immobilier », qui va diminuer le coût des opérations de construction de logements intermédiaires en dissociant le foncier et du bâti.

Ce nouveau bail repose sur le même principe que le bail à construction ou le bail emphytéotique logement) : plutôt que d'avoir à acheter le terrain avant de construire, le bailleur ou le promoteur conclut un bail avec le propriétaire foncier par lequel il s'engage à verser une redevance sur une longue durée en contrepartie de l'autorisation de construire des logements abordables.

Il s'applique uniquement aux opérations de logements intermédiaires et est particulièrement novateur en matière d'accession puisqu'il permet d'organiser la possibilité de cession du bâti entre acquéreurs successifs. L'acquéreur s'acquitte d'un prix moins élevé, mais sa propriété est limitée dans le temps. Il a un droit réel sur son logement et peut le revendre.

L'ordonnance prévoit un certain nombre de garde-fous : encadrement des conditions de vente ou du maintien dans les lieux des locataires, gestion des transmissions successorales, sanction en cas de non respect du caractère intermédiaire des logements, etc.

Le cadre d'intervention des organismes de logement social : la création de filiales dédiées

Pour développer massivement les logements intermédiaires, il faut des opérateurs qui disposent des compétences de maîtrise d'ouvrage et de gestion, or il n'existe quasiment plus de grand bailleur privé qui continue à avoir un parc important de logements locatifs.

Les organismes de logement social possèdent toutes les compétences requises pour cette tâche et gèrent déjà aujourd'hui, pour certains, un parc de logements intermédiaires. Non motivés par des impératifs de rentabilité de court terme et mus par l'intérêt général, ils constituent des opérateurs pertinents pour assumer le développement du logement intermédiaire.

L'ordonnance confère ainsi aux organismes de logement social la capacité de créer des filiales dédiées à la réalisation et la gestion de logements intermédiaires, sous deux conditions :

- ▶ ils ne peuvent posséder que 10 % de logements intermédiaires par rapport à leur parc de logements sociaux ;
- ▶ ils ne peuvent pas faire appel à des investisseurs privés pour financer ces opérations et doivent en conséquence engager un volume important de fonds propres dans ces opérations.

En leur permettant de créer des filiales dédiées au logement intermédiaire, le Gouvernement donne aux organismes de logement social un cadre sécurisé, fondé sur une séparation claire entre l'activité de logement social et l'activité de logement intermédiaire.

Pour garantir cette « étanchéité » complète, des garde-fous sont mis en place :

- ▶ les fonds nécessaires pour créer les filiales ne peuvent provenir que des activités du bailleur social hors service d'intérêt économique général (SIEG) ou de son parc existant de logements intermédiaires => **Pas un euro de l'activité de logement social ne peut être versé à la filiale** ;
- ▶ le ministre en charge du Logement peut s'opposer à la création d'une filiale de logements intermédiaires par un bailleur qui ne remplirait pas correctement ses missions en matière de logement social => **La priorité reste bien le logement social** ;
- ▶ le préfet de Région peut s'opposer à toute augmentation de capital ultérieure qui ne respecterait pas les règles précédentes => **Le principe d'étanchéité est assuré dans la durée.**