

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2014

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1670)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 497 (Rect)

présenté par
M. Caresche

ARTICLE 49

Substituer à l'alinéa 29 les quatre alinéas suivants :

« 4° *bis* Le 3° de l'article L. 421-4 est ainsi rédigé :

« 3° Acquérir la nue-propriété ou l'usufruit temporaire des logements visés à l'article L. 253-1 ; ou réserver ce dernier à leur profit :

« *a*) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'ils réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« *b*) au sein d'immeubles bâtis occupés ou non, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de quinze mille habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code ;

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre ne sont pas applicables aux opérations relevant du présent 3°. ».

II – En conséquence, substituer à l'alinéa 49 les cinq alinéas suivants :

« g) Le vingt-quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi acquérir la nue-propriété ou l'usufruit temporaire des logements visés à l'article L. 253-1 ; ou réserver ce dernier à leur profit :

« *a*) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« *b*) au sein d'immeubles bâtis occupés ou non, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de quinze mille habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code ;

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent Livre ne sont pas applicables aux opérations relevant des trois alinéas précédents. »

III – En conséquence, substituer à l'alinéa 71 les cinq alinéas suivants :

« *g*) Le vingt-quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi acquérir la nue-propriété ou l'usufruit temporaire des logements visés à l'article L. 253-1 ; ou réserver ce dernier à leur profit :

« *a*) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« *b*) au sein d'immeubles bâtis occupés ou non, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de quinze mille habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code ;

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent Livre ne sont pas applicables aux opérations relevant des trois alinéas précédents. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le schéma d'Usufruit Locatif Social, prévu aux articles L. 253-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, permet aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 d'accroître leur production de logements sociaux dans les zones tendues, sans recours à leurs fonds propres ni aux aides publiques directes, en se portant acquéreurs du seul usufruit d'immeubles résidentiels, le plus souvent en l'état futur d'achèvement auprès d'opérateurs privés.

Depuis 2006, les articles L. 421-1 (devenu L421-4) et L. 422-2 et 3 permettent aux organismes de logement sociaux qui sont maîtres d'ouvrage de céder en VEFA la nue-propriété des immeubles neufs qu'ils réalisent.

Conformément aux débats intervenus en première lecture du projet de loi ALUR au Sénat, il est proposé d'étendre ce dispositif aux cessions, par les bailleurs sociaux, de la nue-propriété de biens existants ou à réhabiliter, en limitant cette possibilité aux zones tendues, afin de favoriser le montage d'opérations d'habitations à loyer modéré en centres-villes tout en renforçant les fonds propres des organismes de logements sociaux.

Enfin, il est pertinent de permettre aux bailleurs sociaux de se constituer un patrimoine locatif futur en leur ouvrant la faculté de se porter acquéreurs de la seule nue-propiété de logements soumis au schéma d'usufruit locatif social.