

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2447)

Adopté

AMENDEMENT

N ° SPE1806

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 25, insérer l'article suivant:**

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de douze mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure de nature législative propre à créer un contrat de bail de longue durée dénommé : « bail réel solidaire », par lequel un organisme de foncier solidaire visé à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, consent à un preneur, sous des conditions de plafonds de ressources, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, sous des conditions de plafonds de loyers et, le cas échéant, de prix de cession. Cette ordonnance définit également les modalités d'évolution de ce bail ainsi que de la valeur des droits réels, en cas de mutations successives. Elle prévoit les règles applicables en cas de résiliation ou de méconnaissance des obligations propres à ce contrat.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Un amendement parlementaire à La loi ALUR a créé les organismes de foncier solidaire, organismes sans but lucratif qui ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs, destinés à la location ou à l'accession à la propriété, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale. Ainsi, ils constituent un nouvel acteur foncier dont l'objet est notamment de permettre l'accession à la propriété de ménages à ressources modestes ou très modestes, par une offre pérenne de logements très abordables, grâce à la dissociation foncière.

Cet objectif de création d'un marché de logement en accession ou locatif à prix très modérés ne peut être réalisé que dans le cadre d'une dissociation des propriétés du sol et des logements. Seul un bail de longue durée (99 ans), générateur de droits réels et renouvelé à chaque mutation ou succession entre le propriétaire bailleur du sol, l'OFS et le preneur, organisme constructeur et ménages accédants ou locataires est de nature à garantir la pérennité d'un marché local de logements pour des ménages aux revenus modestes.

Or, il n'existe pas, en l'état actuel, de bail de longue durée adapté aux opérations d'accession sociale à la propriété. Ni le bail à construction, ni le bail emphytéotique, ni le bail réel immobilier récemment créé par ordonnance ne sont adaptés à ce type d'opération.

Il est donc aujourd'hui indispensable de créer un bail d'un type nouveau.