

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 1202

présenté par

M. Bies, M. Borgel, Mme Maquet, Mme Tallard, M. Pupponi, M. Hanotin, Mme Massat, Mme Delga, M. Laurent, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 52, insérer l'article suivant:**

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 422-11 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« À la dissolution d'une société d'habitations à loyer modéré par voie de fusion, le patrimoine de la société absorbée est inscrit dans les comptes de la société absorbante pour sa valeur nette comptable à la date d'effet de la fusion. La rémunération des actionnaires de la société absorbée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les actions de cette société et celles de la société absorbante, établi à la date d'effet de la fusion, en fonction du poids respectif des deux sociétés. La rémunération des actionnaires de la société absorbée ne peut pas excéder 1,5 fois la valeur nominale des actions qu'ils détenaient dans la société absorbée lors de la dissolution de cette dernière. » ;

2° Après l'article L. 481-8, est inséré un article L. 481-9 ainsi rédigé :

« *Art. L. 481-9.* – En cas de fusion entre une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux et une société anonyme d'habitations à loyer modéré, le patrimoine de la société absorbée est inscrit dans les comptes de la société absorbante pour sa valeur nette comptable à la date d'effet de la fusion. La rémunération des actionnaires de la société absorbée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les actions de cette société et celles de la société absorbante, établi à la date d'effet de la fusion, en fonction du poids respectif des deux sociétés. La rémunération des actionnaires de la société absorbée ne peut pas excéder 1,5 fois la valeur nominale des actions qu'ils détenaient dans la société absorbée lors de la dissolution de cette dernière. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

1 – Le logement social est un secteur qui a été affecté depuis la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003, par de nombreuses opérations de regroupement entre les organismes opérateurs, principalement les sociétés anonymes d’HLM, les offices publics de l’habitat et les sociétés d’économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

Dans l’ensemble, ces opérations se sont déroulées dans des conditions juridiques satisfaisantes et ont abouti à former des organismes d’une taille pertinente plus en rapport avec les enjeux à relever en termes de demande de logements sociaux.

2 – Parallèlement, le régime de la gestion patrimoniale des logements sociaux appartenant respectivement aux organismes d’HLM et aux sociétés d’économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux s’est unifié, et le code de la construction et de l’habitation aligne presque systématiquement les règles de location et d’aliénation des logements et autres éléments immobiliers desdites sociétés d’économie mixtes sur celles applicables aux logements HLM stricto sensu.

3 – Le projet de loi propose d’aller plus loin dans le rapprochement en soumettant les sociétés d’économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux à un agrément, et en encadrant l’utilisation des résultats afférents à cette activité (article 50 Projet de loi).

4 – A titre de précision, il apparaît nécessaire, afin de fluidifier les opérations de rapprochement d’une part entre sociétés anonymes d’HLM et, d’autre part, entre sociétés anonymes d’HLM et sociétés d’économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, de consacrer par la voie législative certaines modalités techniques préconisées depuis une circulaire n° 91-86 du 20 décembre 1991 (BOMELTE, n° 92-1 T.O, 1992).

4.1 – Les fusions entre sociétés anonymes d’HLM

La circulaire n° 91-86 du 20 décembre 1991 incite les sociétés anonymes d’HLM, projetant de se rapprocher par voie de fusion, à déroger aux dispositions du droit commun, de telle sorte que la valeur des biens des sociétés concernées, à prendre en compte lors de l’opération de fusion, soit, dans tous les cas, celle figurant au bilan.

Par ailleurs, la circulaire recommande de limiter la rémunération des actionnaires de la société absorbée à 1,5 fois la valeur nominale des actions de cette société.

Cette recommandation, régulièrement appliquée, est inspirée par le souci de dissuader les opérateurs, à l’occasion de la fusion, de percevoir une rémunération excessive par rapport au plafond en vigueur en matière de distribution de dividendes et de cession d’actions de sociétés anonymes d’HLM.

A l’intérieur de ce plafond, les sociétés parties à l’opération de fusion fixeront la rémunération des actionnaires de la société absorbée en fonction du poids respectif des deux sociétés, ceci trouvant sa traduction technique dans la parité d’échange.

Ces bonnes pratiques méritent d’acquiescer valeur légale.

4.2 – Les fusions entre sociétés anonymes d’HLM et sociétés d’économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux

La fusion entre sociétés anonymes d’HLM et sociétés d’économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux apparaît être, dans nombre de régions, une solution socialement et économiquement justifiée.

Des rapprochements ont ainsi été effectués entre sociétés anonymes d’HLM et sociétés d’économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, dans certains cas par voie de fusion-absorption des premières par les secondes.

Il est donc proposé d’étendre les dispositions visées au point 4.1 à cette hypothèse.