

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

6 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° 950

présenté par  
M. Caresche

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 49, insérer l'article suivant:**

I. – L'article L. 214-34 du code monétaire et financier est ainsi modifié :

« 1° À la première phrase du premier alinéa, substituer aux mots : « qu'ils donnent en », par les mots suivants : « destinés à la » ;

« 2° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, les organismes de placement collectif immobilier peuvent céder à tout moment les actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet amendement a pour but d'inciter les acteurs institutionnels (compagnies d'assurance, banques, caisses de retraite, mutuelles ...) à financer la construction de logements locatifs intermédiaires et/ou sociaux. .

La mobilisation de l'épargne institutionnelle pour faire émerger une offre de logements sociaux et intermédiaires est d'autant plus importante que l'heure est à la maîtrise des déficits publics.

L'objet du présent amendement vise ainsi à élargir les possibilités d'investissement des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) afin de leur permettre de détenir la nue-propriété

---

d'immeubles de logement locatifs intermédiaires et/ou sociaux dont l'usufruit serait détenu de façon temporaire (15 ans ou plus) par des bailleurs sociaux ou institutionnels.

L'article L. 214-34 du code monétaire et financier définit l'objet des OPCI. Il impose une obligation de mise en location directe des immeubles acquis ou construits par l'OPCI. De plus il interdit aux OPCI de réaliser des investissements immobiliers exclusivement en vue de la revente (opérations de marchand de biens).

Cet article comporte ainsi une double limite à la possibilité pour un OPCI d'investir dans la nue-propriété d'actifs immobiliers.

En premier lieu, la mise en location des immeubles détenus par l'OPCI est, dans la rédaction actuelle de l'article L. 214-34, nécessairement le fait de l'OPCI. Or, dans le cadre d'un démembrement du droit de propriété, le droit de donner à bail relève des prérogatives de l'usufruitier et non du nu-propiétaire, l'usufruitier ayant seul la qualité de bailleur pendant la durée de l'usufruit. L'exigence de la mise en location directe par l'OPCI constitue donc un obstacle à la possibilité pour un OPCI de détenir la nue-propriété d'un immeuble, alors même que la nue-propriété figure expressément parmi les actifs éligibles à l'actif des OPCI.

En second lieu, il existe une incertitude quant à la possibilité pour un OPCI détenant la nue-propriété d'un immeuble de logement locatifs de céder immédiatement cet actif à l'extinction de l'usufruit lorsqu'il recouvre la pleine propriété, dans la mesure où il pourrait être considéré, le cas échéant, que l'investissement a été réalisé en vue de la revente, ce qui constitue une transaction non autorisée, et ce, nonobstant la durée effective de la période de démembrement d'au minimum 15 ans.

En conséquence, il est proposé d'aménager les dispositions de l'article L. 214-34 afin, d'une part, de permettre que l'engagement de mise en location des logements situés dans un immeuble figurant à l'actif d'un OPCI puisse être assumé par une entité tierce distincte de l'OPCI, en l'occurrence par l'usufruitier desdits logements, et de lever les incertitudes tenant à la qualification de la cession immédiate à l'issue de la période d'usufruit d'un immeuble acquis par un OPCI en nue-propriété à travers l'introduction d'une exception à l'interdiction de revente dont la portée serait limitée aux seuls immeubles de logement intermédiaires et/ou sociaux.