

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 décembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1499)

Adopté

AMENDEMENT

N° CE367

présenté par

M. Bies, M. Borgel, Mme Maquet, M. Pupponi, M. Pellois, M. Laurent, M. Potier, M. Blein,
Mme Delga, M. Hanotin, Mme Sommaruga et les membres du groupe socialiste, républicain et
citoyen

ARTICLE 50

I - Substituer aux alinéas 6 à 9 les cinq alinéas suivants :

« *Art. L. 411-2-1.* – Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 du présent code et réalisant exclusivement son activité dans le champ de l'article L. 411-2 peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à une ou plusieurs sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de même catégorie.

« De la même manière, une société anonyme d'habitations à loyer modéré peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à une ou plusieurs sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et réalisant exclusivement son activité dans le champ de l'article L. 411-2 du présent code.

« Le patrimoine apporté de la société absorbée ou scindée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert.

« La rémunération des actionnaires de la société absorbée ou scindée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les actions de cette société et celles de la société bénéficiaire, établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des deux sociétés.

« Toute opération de fusion ou d'apport intervenue en violation des dispositions du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. »

II - Après l'alinéa 10, insérer les quatre alinéa suivants :

« 2° *quater* L'article L. 423-4 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 423-4.* - Le prix maximum de cession des actions des sociétés d'habitation à loyer modéré mentionnées aux articles L. 422-2, L. 422-3 et L. 422-13 est limité au montant d'acquisition de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession d'un intérêt calculé au taux servi au 31

décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période. Lorsque le montant ou la date d'acquisition ne peut être établi, il est appliqué le montant du nominal de ces actions pour une durée de détention ne pouvant excéder vingt ans.

« Tout acquéreur d'une ou des actions des sociétés mentionnées au premier alinéa, à l'exception des représentants des catégories 2° et 3° du I de l'article L. 422-2-1, doit déposer un acte de cession au siège de cette société dans les 30 jours suivant sa signature.

« Toute cession d'actions intervenue en violation des dispositions du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le logement social est un secteur qui a été affecté par de nombreuses opérations de regroupement entre les organismes opérateurs, principalement les sociétés anonymes HLM et les offices publics de l'habitat. 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.

Parallèlement, le régime de la gestion patrimoniale des logements sociaux appartenant respectivement aux organismes 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.

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 du projet de loi).

Il apparaît donc nécessaire de fluidifier et de renforcer la sécurité juridique des opérations de rapprochement d'une part entre sociétés anonymes HLM et, d'autre part, entre sociétés anonymes HLM et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH prévu par le projet de loi.

En effet, la fusion entre sociétés anonymes 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 déjà été effectués entre sociétés anonymes 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.

Dans ce cadre, la nouvelle rédaction de l'article L. 423-4 a pour but de renforcer le principe de lucrativité limitée qui s'applique en particulier à la cession des actions des sociétés HLM, en limitant la rémunération des actionnaires. Ce principe est une conséquence de la réalisation du service d'intérêt économique général que constituent la construction et la gestion de logements sociaux. Il est donc aussi nécessaire d'améliorer son effectivité en imposant le dépôt de l'acte de

cession au siège de la société qui cède des actions, seule preuve du prix des actions. Les catégories 2 (collectivités territoriales) et 3 (représentants de locataires) en sont exonérées car elles doivent obligatoirement être détentrices d'actions pour siéger au conseil d'administration.

Les règles proposées s'appliquent également en cas de scission.