

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2498)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 2958

présenté par
M. Goldberg

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

L'article L. 211-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après le c, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « d° À l'aliénation du terrain au profit du preneur à bail emphytéotique ou à construction conclu à l'occasion d'une opération d'accession à la propriété. » ;

2° Au cinquième alinéa, le mot : « au » est remplacé par les mots : « aux a, b, et c du ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans le cadre d'opération à destination de primo-accédants, les établissements fonciers et les fédérations de HLM entendent développer un montage immobilier complexe permettant l'accession à la propriété de résidences principales aux personnes dont les revenus se situent au niveau des plafonds d'accès au logement social.

Ce montage consiste en la dissociation du foncier et du bâti durant 25 ans en s'appuyant sur un bail à construction conclu au profit d'une société coopérative de construction par un établissement public foncier. Ce bail comprenant une promesse synallagmatique de vente du terrain au profit de la société coopérative déjà propriétaires des constructions édifiées par elle, durant le bail, par le jeu d'une clause d'accession au profit du preneur.

Au jour de la signature du bail à construction au profit de la société coopérative de construction le premier obstacle réside dans le financement que pourrait obtenir les primo-accédants pour acquérir les parts de ladite société. Cet obstacle pourrait être levé simplement par la création d'un partenariat avec certaines banques identifiées, des discussions ont d'ores et déjà été entamées à ce sujet.

En revanche, l'éventuelle préemption d'une collectivité sur le terrain est un obstacle majeur, au montage tel qu'envisagé, qui aboutirait à fragiliser le droit de propriété des primo-accédant et conduirait en conséquence à dénuer le montage de tout intérêt. En effet, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR », la décision de non préemption connaît une durée de validité limitée de trois ans.

Avant cette loi du 24 mars 2014 la décision de non préemption connaissait une durée de validité illimitée dès lors que le bien était vendu sous les mêmes conditions que celles énoncées dans la déclaration d'intention d'aliéner. Une telle disposition permettait de purger le droit de préemption en amont de l'opération et de sécuriser le montage pour toute sa durée, une non préemption avant la signature du bail à construction assurait au preneur de pouvoir devenir propriétaire par confusion du terrain et des constructions qu'il avait édifiées au terme du bail.

Tel n'est donc plus le cas à ce jour, l'article L213-8 al. 2 du Code de l'urbanisme disposant que « Si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de trois ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il dépose une nouvelle déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-[2](#). »