

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

5 juin 2015

CROISSANCE, ACTIVITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES ÉCONOMIQUES - (N° 2765)

Adopté

**AMENDEMENT**

N ° SPE536

présenté par

M. Ferrand, rapporteur général, M. Savary, rapporteur thématique M. Castaner, rapporteur thématique M. Grandguillaume, rapporteur thématique M. Robiliard, rapporteur thématique M. Tourret, rapporteur thématique M. Travert, rapporteur thématique Mme Untermaier, rapporteure thématique et Mme Valter, rapporteure thématique

-----

**ARTICLE 25 DECIES**

Compléter l'alinéa 2 par les mots :

« , et la production d'une comptabilité séparée entre les activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code et celles qui n'en relèvent pas. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet article, introduit par le Sénat, élargit la possibilité donnée par la loi ALUR aux bailleurs sociaux de construire et vendre des logements privés dans le cadre d'une opération composée majoritairement de logements sociaux à toutes les zones tendues (28 plus grandes agglomérations où s'applique la taxe sur les logements vacants). En fixant à 30 % la part des ces logements privés, cet article rend également directement applicable la disposition introduite par la loi ALUR qui n'avait toujours pas fait l'objet d'un décret d'application.

Cette « VEFA inversée » permettra aux bailleurs sociaux d'être moins dépendants des promoteurs privés alors que 30 % (et même 50 % en Ile-de-France) des logements sociaux sont actuellement acquis par VEFA auprès de promoteurs privés dans le cadre d'opérations mixtes. Cela permettra également aux bailleurs sociaux de retrouver des compétences en matière de maîtrise d'ouvrage et d'utiliser les ressources générées par cette VEFA inversée pour le financement du logement social. Cette pratique doit toutefois être encadrée afin que les ressources provenant du logement social ne concourent pas excessivement à cette nouvelle activité et qu'une étanchéité soit assurée. C'est la raison pour laquelle cet amendement propose que l'autorisation du Préfet soit soumise à la production, par le bailleur social, d'une comptabilité séparée entre les activités relevant du SIEG et celles qui n'en relèvent pas. Beaucoup de bailleurs sociaux n'ont toujours pas mis en place une telle séparation comptable alors qu'elle est nécessaire vis-à-vis du droit européen et qu'elle facilite les contrôles de l'ANCOLS (Agence nationale de contrôle du logement social). Le Préfet pourra également, grâce à cela, contrôler en toute transparence que les objectifs fixés au bailleur social par sa convention d'utilité sociale (CUS) sont respectés.