

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 juin 2016

ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ - (N° 3679)

Adopté

AMENDEMENT

N° 858

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 28, insérer l'article suivant:**

L'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'une décision d'aliénation conduit à diminuer de plus de 50 % le parc de logements locatifs détenu sur les trois dernières années par un organisme d'habitations à loyer modéré, le conseil d'administration ou le directoire doit motiver cette décision et déclarer auprès du représentant de l'État dans le département s'il a l'intention de maintenir son activité ou de demander la dissolution de l'organisme. Dans ce dernier cas, la décision d'aliénation est examinée au regard des conditions de mise en œuvre des dispositions relatives à la dissolution de l'organisme. » ;

2° Après le mot : « aliéner », la fin de l'avant-dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée : « ou de non respect de l'obligation prévue au troisième alinéa, lorsque cette aliénation est réalisée au bénéfice d'une personne morale, l'acte entraînant le transfert de propriété est entaché de nullité. » ;

3° Après le mot : « aliéner », la fin de l'avant-dernière phrase du cinquième alinéa est ainsi rédigée : « ou de non respect de l'obligation prévue au troisième alinéa, lorsque cette aliénation est réalisée au bénéfice d'une personne morale, l'acte entraînant le transfert de propriété est entaché de nullité. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Tout projet d'aliénation d'une partie du patrimoine d'un organisme HLM ou d'une société d'économie mixte agréée fait aujourd'hui l'objet d'une autorisation de la part du représentant de l'État, ou du délégataire. Dans certains cas extrêmes, la cession représente une part supérieure à 50 % du patrimoine et peut aller jusqu'à la totalité de celui-ci.

Le contrôle exercé par l'État, à l'occasion de l'aliénation de la totalité du patrimoine, suivie d'une dissolution de l'organisme, s'exerce aujourd'hui à différentes étapes de la procédure : au moment de la transmission de la décision d'aliéner, au moment de la demande de la dissolution de l'organisme, et le cas échéant au moment de la définition des modalités d'utilisation de l'excédent de liquidation.

Le présent amendement a pour objet de donner au préfet une vision de l'orientation stratégique d'un organisme HLM dès lors que ce dernier souhaite céder une part dépassant 50 % de son patrimoine. Il permet au préfet de porter une appréciation sur l'ensemble de l'opération, et non sur la seule procédure d'aliénation.

De telles cessions ne peuvent en effet être regardées comme un acte normal de gestion puisqu'elles peuvent aboutir, dans certains cas, à l'impossibilité pour l'organisme de poursuivre l'activité pour laquelle il a été créé ou agréé en vue de participer à une mission d'intérêt général.

Il s'agit d'imposer aux organismes concernés, soit ceux cédant plus de 50 % du patrimoine détenu sur les trois dernières années, de motiver leur décision d'aliénation et de déclarer s'ils souhaitent poursuivre leur activité ou de demander à terme à être dissout, afin de donner au représentant de l'État dans le département les éléments de contexte nécessaires à la délivrance de l'autorisation d'aliénation. Comme aujourd'hui, en cas de désaccord entre la commune et le représentant de l'État dans le département, ce dernier transmet la décision d'aliéner au ministre chargé du logement.

En cas de non respect de cette obligation, l'acte entraînant le transfert de propriété est entaché de nullité.