

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 novembre 2019

COÛT DU FONCIER ET OFFRE DE LOGEMENTS - (N° 2434)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 43

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 2

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, à prendre par ordonnance toutes mesures relevant du domaine de la loi, afin de :

« 1° Créer un régime d'organismes fonciers, détenus à majorité par une ou plusieurs personnes publiques, ayant pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements, des locaux à usage commercial, des locaux à usage de bureaux et des équipements collectifs, au moyen de baux de longue durée, en tenant compte des caractéristiques des marchés et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements ;

« 2° Créer un bail réel prorogable garantissant la dissociation de la propriété du bâti du preneur et de la propriété du foncier des organismes mentionnés au 1° ;

« 3° Prévoir les conditions par lesquelles le bail réel mentionné au 2° accorde au preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété, sous des conditions, dans les zones tendues, de loyers ou de prix de cession ;

« 4° Définir les modalités d'évolution de ce bail ainsi que de la valeur des droits réels en cas de mutations successives ;

« 5° Définir les règles applicables en cas de résiliation ou de méconnaissance des obligations propres à ce contrat ;

« 6° Adapter ou fusionner, si nécessaire, le régime du bail réel immobilier et du bail réel solidaire avec ce nouveau régime, tout en conservant leurs champs respectifs d'utilisation et leurs caractéristiques.

« II. – Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance prévue au I. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement substitue à l'article 2 de la proposition de loi un article habilitant le Gouvernement à créer par ordonnance un régime de d'organisme foncier « libre » et à un nouveau bail réel qui permet effectivement, dans la durée, la dissociation de la propriété du foncier par l'organisme de foncier libre et de la propriété du bâti par le preneur à bail.

Le Gouvernement est en effet très favorable à la proposition formulée dans cet article 2 qui prévoit la création des offices de foncier libres qui détiendraient sur la durée le foncier pour le mettre à disposition sous la forme d'un bail long terme, des acteurs locaux (aménageurs, promoteurs, entreprises, bailleurs sociaux,..) afin qu'ils construisent ou réhabilitent des bâtiments sur lesquels ils détiendront des droits réels immobiliers.

Cette dissociation du foncier et du bâti, déjà expérimenté pour l'accession sociale à la propriété par les organismes de fonciers solidaires créés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), permet en effet la maîtrise du foncier et donc de lutter contre la spéculation foncière, grâce à la détention du foncier par l'organisme de foncier solidaire et à l'encadrement des prix de vente des droits réels lors de chaque mutation. Il s'agirait donc d'élargir le champ de ce dispositif de dissociation.

Toutefois, l'article 2 de la proposition de loi ne permet pas de répondre complètement à cet objectif : il prévoit bien la création des organismes de foncier libres mais cette création doit être précisée dans la loi notamment vis-à-vis du lien qu'il convient de prévoir entre la possibilité pour les opérateurs fonciers des collectivités locales d'intervenir sur fonds publics et la notion d'intérêt général de cette intervention qui le justifierait.

De plus, la création dans la loi de ces nouveaux organismes de foncier libres n'apporte rien de directement opérationnel puisque l'article 2 ne précise pas, dans le même temps, la nature et les caractéristiques du bail long terme.

Enfin, l'article 2 prévoit que ces organismes de foncier libres ne pourront contracter des baux long terme uniquement pour la production de logements ou d'équipement. Le Gouvernement souhaite élargir le champs d'intervention de ces organismes en leur permettant d'intervenir pour la production de logements et d'équipements publics, mais également pour des locaux d'activité et des locaux commerciaux, ce qui permet de favoriser la mixité fonctionnelle dans les quartiers et les villes.

Compte tenu de ces éléments, le Gouvernement propose de substituer à l'article 2 un article d'habilitation lui permettant de mettre au point et d'inscrire dans la loi la création simultanée des organismes de foncier libres et des baux réels libres.

Cette habilitation permet au Gouvernement de préciser la caractéristique du bail notamment son caractère « rechargeable » (prorogation de la durée du bail), l'encadrement des prix des réels lors de chaque mutation ainsi que les règles applicables en cas de résiliation.