

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE1400

présenté par

M. Bazin

ARTICLE 29

I. – Après l’alinéa 1, insérer les six alinéas suivants :

« I *bis* (nouveau). – Le chapitre IV du titre III du livre III du même code est ainsi rédigé :

« Chapitre IV

« Sociétés foncières de portage et de valorisation

« *Art. L. 314-1.* – Une société foncière de portage ou de valorisation est une société anonyme ou une société anonyme coopérative et qui a pour principal objet l’acquisition de biens immobiliers appartenant à des organismes d’habitations à loyer modéré à l’exception des logements financés par un prêt locatif aidé d’intégration, à des sociétés d’économie mixte agréées en application de l’article L. 481-1 et à des organismes qui bénéficient de l’agrément relatif à la maîtrise d’ouvrage prévu à l’article L. 365-2, en vue de la vente de ces biens.

« Les logements sociaux qu’elle détient sont gérés par des organismes d’habitations à loyers modérés, des sociétés d’économie mixte agréées en application de l’article L. 481-1 et des organismes qui bénéficient de l’agrément relatif à la maîtrise d’ouvrage prévu à l’article L. 365-2.

« Un décret en Conseil d’État détermine les conditions d’application du présent article. » ;

II. – En conséquence, à l’alinéa 38, après la référence :

« L. 365-2 »

insérer les mots :

« ou à la société foncière de vente d’habitations à loyer modéré prévue à l’article L. 314-1 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La présente proposition résulte des travaux de la fédération des esh sur le nouveau modèle économique des ESH. Elle sera détaillée et proposée dans un livre blanc à venir.

La création de Sociétés Foncières de Portage et de Valorisation (SFPV) représente un outil innovant pour accélérer les cessions de patrimoine des organismes de logement social et la régénération du parc social français.

Il s'agit de faire évoluer les sociétés de vente HLM prévus dans le PL ELAN vers des sociétés permettant d'alimenter les organismes de logement social en fonds propres nouveaux.

Dans sa rédaction actuelle la Société Foncière de Vente HLM, dont le capital n'est ouvert qu'aux bailleurs HLM, à Action Logement et peut-être demain à d'autres investisseurs institutionnelles comme la CDC (cf. amendement proposé pour cette évolution). Si cette Société de Vente HLM (SV HLM) s'avère utile pour certains groupes HLM, elle ne répond toutefois pas aux besoins de l'ensemble des groupes HLM dont la stratégie patrimoniale ne sera pas en adéquation avec les actionnaires de la SVHLM. De plus, en restant interne au monde HLM, ce dispositif n'apporte pas de nouvelles ressources long terme pour l'écosystème HLM.

Le dispositif de la Société Foncière de Portage et de Valorisation (SFPV) proposé par la Fédération des ESH s'inscrit dans une logique d'une structure mixte destinée à favoriser les ventes de logement. La SFPV repose sur les principes suivants :

Il s'agit d'un dispositif qui s'inspire du modèle de la filiale de logements intermédiaires, à savoir une société reposant sur une structure mixte avec de l'actionnariat privé et de l'actionnariat constitué d'organismes HLM ;

-Contrairement à la filiale de logements intermédiaires, la SFPV n'a pas vocation à créer de l'offre nouvelle mais à gérer, réaliser l'entretien, à accompagner dans le parcours vers l'accession sociale ou non, à arbitrer le patrimoine.

L'accélération de la vente HLM doit permettre d'augmenter les ressources financières des OLS pour palier notamment aux baisses de quittancement induites par la RLS. La création de la SFPV s'inscrit dans cette logique en facilitant les cessions d'actifs et en permettant de capter pleinement la valeur issue de la vente du patrimoine des organismes de logement social. La création de la SFPV répond ainsi à deux objectifs principaux :

Les avantages de ce dispositif sont multiples :

Pour les OLS, cela leur permet de capter immédiatement une quote-part de la valeur des biens cédés en bloc, ce qui renforce immédiatement leurs capacités d'investissement et reconstitue leur potentiel

d'emprunt. Ils conservent à minima l'activité de gestion locative refacturée en cout marginal à la foncière. Enfin, ils peuvent également avoir un mandat de commercialisation sur la vente des logements et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conduite des réhabilitations, ce qui leur permet de conserver pendant plusieurs années une activité garantie sur un parc de logements sorti de leur actif.

Pour les collectivités, les logements cédés à la SFPV restent affectés à une fonction sociale et ne sortent pas du périmètre de la loi SRU jusqu'au départ du locataire en place.

Pour les investisseurs privés, l'investissement dans la SFPV représente un risque limité avec une performance financière adaptée plutôt issue du résultat annuel d'exploitation et complété par un espoir de plus-value lors de la revente des logements à la découpe.

Il s'agit par ailleurs d'un investissement qui recouvre une dimension socialement responsable.

Pour les pouvoirs publics, il s'agit d'un modèle plus économe en fonds publics assurant une maîtrise de l'endettement des bailleurs sociaux.