

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

25 mai 2018

## LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

**AMENDEMENT**

N ° 1854

présenté par  
Mme Dubos

-----

**ARTICLE 28**

I. – Après l’alinéa 20, insérer les cinq alinéas suivants :

« *aa*) Au *b* du 3°, les mots « À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové, » sont supprimés.

« *ab*) Après le *b* du 3°, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« À l’expiration de la convention d’usufruit relative à l’immeuble ayant fait l’objet d’une cession en nue-propiété, les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources demeurent jusqu’au départ des locataires en place ainsi que la convention mentionnée à l’article L. 351-2 pour ces seuls logements.

« La cession de la nue-propiété bénéficie de l’exonération de l’impôt sur les sociétés prévue au 4° du 1 de l’article 207 du code général des impôts lorsque les conditions prévues à ce même article sont remplies ; »

« Lorsque les logements dont la nue-propiété est cédée appartiennent à un ensemble immobilier ayant fait l’objet d’un prêt pour sa construction, son acquisition ou son amélioration, la fraction de ce prêt qui leur est imputable devient immédiatement exigible à la date de la cession pour la part de cette fraction excédant 40 % de la valeur initiale d’acquisition de ces logements. Au terme de la convention mentionnée à l’article L. 351-2 du présent code relative à ces logements, la fraction du prêt correspondante est intégralement exigible.

II. – En conséquence, après l’alinéa 52, insérer les six alinéas suivants :

« *b bis A*) Au trente-troisième alinéa, les mots « À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové, » sont supprimés.

---

« *b bis B*) Après le trente-troisième alinéa, sont insérés les trois alinéas suivants :

« À l'expiration de la convention d'usufruit relative à l'immeuble ayant fait l'objet d'une cession en nue-propiété, les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources demeurent jusqu'au départ des locataires en place ainsi que la convention mentionnée à l'article L. 351-2 pour ces seuls logements.

« La cession de la nue-propiété bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les sociétés prévue au 4° du 1 de l'article 207 du code général des impôts lorsque les conditions prévues à ce même article sont remplies.

« Lorsque les logements dont la nue-propiété est cédée appartiennent à un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un prêt pour sa construction, son acquisition ou son amélioration, la fraction de ce prêt qui leur est imputable devient immédiatement exigible à la date de la cession pour la part de cette fraction excédant 40 % de la valeur initiale d'acquisition de ces logements. Au terme de la convention mentionnée à l'article L. 351-2 du présent code relative à ces logements, la fraction du prêt correspondante est intégralement exigible ; »

« *b bis C*) Au trente-quatrième alinéa, le chiffre : « trois » est remplacé par le chiffre : « six ».

III. – En conséquence, après l'alinéa 68, insérer les six alinéas suivants :

« 16° *bis A* Au trente-cinquième alinéa, les mots « À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, » sont supprimés ;

« 16° *bis B* Après le trente-cinquième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« À l'expiration de la convention d'usufruit relative à l'immeuble ayant fait l'objet d'une cession en nue-propiété, les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources demeurent jusqu'au départ des locataires en place ainsi que la convention mentionnée à l'article L. 351-2 pour ces seuls logements.

« La cession de la nue-propiété bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les sociétés prévue au 4° du 1 de l'article 207 du code général des impôts lorsque les conditions prévues à ce même article sont remplies.

« Lorsque les logements dont la nue-propiété est cédée appartiennent à un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un prêt pour sa construction, son acquisition ou son amélioration, la fraction de ce prêt qui leur est imputable devient immédiatement exigible à la date de la cession pour la part de cette fraction excédant 40 % de la valeur initiale d'acquisition de ces logements. Au terme de la convention mentionnée à l'article L. 351-2 du présent code relative à ces logements, la fraction du prêt correspondante est intégralement exigible. »

« 16° *bis C* Au trente-sixième alinéa, le chiffre « trois » est remplacé par le chiffre « six ». »

IV. – En conséquence, après l’alinéa 101, insérer l’alinéa suivant :

« 24° L’article L. 481-2 est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Les trente et unième à trente-septième alinéas de l’article L. 422-2 sont applicables aux sociétés d’économie mixte pour les logements faisant l’objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III. »

### **EXPOSÉ SOMMAIRE**

Depuis 2006, les bailleurs sociaux qui sont maîtres d’ouvrage peuvent céder en VEFA la nue-propriété des immeubles neufs qu’ils réalisent, tout en conservant l’usufruit.

La loi du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a étendu cette possibilité, à titre expérimental pendant une période de cinq ans, aux cessions, par les bailleurs sociaux, de la nue-propriété de biens existants ou à réhabiliter, en limitant cette possibilité aux zones tendues, afin de favoriser le montage d’opérations en centres-villes tout en renforçant les fonds propres des bailleurs.

Conformément aux objectifs relatifs au développement de la vente de logements sociaux, cet amendement propose de rendre pérenne cette expérimentation, tout en apportant des précisions quant à sa mise en oeuvre.

Le I concerne les OPH, le II les sociétés anonymes HLM, le III les coopératives HLM, tandis que le IV étend l’application de cette disposition aux SEM.