

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° 2692

présenté par

M. Pupponi, Mme Bareigts, Mme Biémouret, M. Carvounas, Mme Karamanli, Mme Untermaier, M. Hutin, M. Aviragnet, Mme Battistel, M. Bouillon, M. Jean-Louis Bricout, M. Alain David, Mme Laurence Dumont, M. Faure, M. Garot, M. David Habib, M. Juanico, M. Jérôme Lambert, M. Le Foll, M. Letchimy, Mme Manin, Mme Pau-Langevin, Mme Pires Beaune, M. Potier, M. Pueyo, Mme Rabault, M. Saulignac, Mme Vainqueur-Christophe, M. Vallaud et Mme Victory

ARTICLE 29

Après l'alinéa 78, insérer les trois alinéas suivants :

« a bis) (*nouveau*) Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« L'acquéreur personne physique qui vend dans les cinq ans son logement acquis auprès d'un organisme d'habitations à loyer modéré est tenu de verser à ce dernier une somme égale à la moitié de la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

« Lorsqu'une personne physique est soumise à plusieurs des obligations prévues aux alinéas précédents, la disposition la plus favorable à l'organisme d'habitations à loyer modéré est appliquée. » ; »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans sa rédaction actuelle, l'article L. 443-12-1 permet à l'organisme vendeur de récupérer un complément de recettes lorsque le bien est revendu dans un délai de 5 ans après son acquisition et que le prix d'acquisition était inférieur au prix de mise en vente. Il s'agit d'une rédaction assez restrictive. Par ailleurs, le montant du retour à meilleure fortune pour l'organisme vendeur est limité à la différence entre le prix de mise en vente initiale et le prix d'acquisition finale de la personne physique, sans tenir compte du prix de revente du bien.

Ainsi, si le bien bien a été mis en vente à 100.000 €, que la personne physique l'a acquis à 80.000 € et qu'il le revend à 150.000 €, il ne sera tenu de reverser que 20.000 € au bailleur et réalisera une plus-value nette de 30 % hors imposition.

Dans les zones les plus tendues ou touristiques, la revente d'un ancien logement social acquis à une valeur sensiblement inférieure au prix des domaines et revendu au prix du marché libre, peut générer une plus-value particulièrement conséquente. Une telle situation serait par ailleurs amplifiée par la possibilité donnée à l'organisme vendeur par le projet de loi de fixer librement le prix de cession.

La puissance publique n'a pas vocation à créer de tels effets d'aubaine au profit de personnes privées au détriment de la valorisation du patrimoine public que constitue le parc de logements sociaux.

Le présent amendement propose donc, en complément du dispositif existant, que lorsqu'une personne physique revend un logement social dans un délai de 5 ans après son acquisition, 50 % du montant de la plus-value est reversée à l'organisme vendeur. Il s'agit d'une clause de retour à meilleure fortune par ailleurs particulièrement incitative pour ces organismes.

Par coordination, il propose que lorsqu'une personne est soumise à plusieurs des obligations prévues par l'article, c'est celle la plus favorable à l'organisme HLM qui est appliquée.