

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 2780

présenté par
Mme Do

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.

Les organismes concernés par ce dispositif sont les offices publics de l’habitat, les sociétés anonymes d’habitations à loyer modéré ainsi que les sociétés anonymes coopératives de production d’habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d’intérêt collectif d’habitations à loyer modéré.

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 œuvre.

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.