

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 novembre 2019

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

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° 44

présenté par

M. Pupponi, M. Acquaviva, M. Brial, M. Castellani, M. Clément, M. Colombani, M. Charles de Courson, Mme Dubié, Mme Frédérique Dumas, M. El Guerrab, M. Falorni, M. Favennec Becot, Mme Josso, M. François-Michel Lambert, M. Molac, M. Orphelin, M. Pancher, Mme Pinel et M. Philippe Vigier

ARTICLE 2

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La dissociation de propriété permet de diminuer les coûts d'accès en neutralisant la charge foncière. Dans cette perspective, la délivrance d'un Bail Réel Solidaire (BRS) porté par un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) constitue une réponse très intéressante au logement abordable. Seule, la dissociation de propriété ne garantit aucunement une maîtrise des prix s'il n'est pas encadré.

Malgré les garde-fous apportés par la Commission des Affaires Economiques sur la limitation de la forme des sociétés pouvant exercer l'activité d'Organisme de Foncier Libre (OFL), à savoir les SPLA, SPLA-IN et SEM, la finalité de ces organismes reste trop floue dans la rédaction actuelle de la proposition de loi.

De fait, les OFL se limiteraient à acquérir le foncier public des collectivités et de l'Etat, alors que l'enjeu se situe sur la mise en circulation du foncier privé, sans alimenter la tendance haussière des prix. Les modalités pratiques du bail de long terme que l'OFL consentirait aux investisseurs pour permettre de garantir la régulation des prix immobiliers lors des reventes ne sont pas explicitées. Proposer un accès facilité au foncier public à des investisseurs privés, par le biais de ces OFL, sans aucune contrepartie d'ordre d'intérêt général, et en l'absence de disposition anti spéculative,

pourrait même avoir l'effet inverse de l'effet recherché et contribuer à une hausse des prix de l'immobilier (et par conséquent du foncier).

Le rapport récent de l'Inspection Générale des Finances (IGF) et du Conseil général de l'Environnement et du Développement durable (CGEDD) propose de mettre en place des foncières d'habitat social, qui contribueraient à financiariser le secteur du logement social. On peut se demander si la création de ces OFL ne participe pas également de cette volonté de favoriser cette financiarisation en permettant à des intérêts financiers privés de se constituer des « actifs financiers » dans l'immobilier social et abordable, sans aucune considération pour les ménages à qui ceux-ci sont destinés.

De surcroît, alors même que les copropriétés en difficulté mobilisent plus de 2,5 milliards d'€ de fonds publics dans le cadre du Plan « Initiative Copropriétés », le dispositif OFL proposé néglige complètement l'enjeu de pérennité des copropriétés qui seront par son biais créées.

Les investisseurs privés susceptibles d'investir dans les OFL (fonds d'investissement, banques...) seront intéressés par des solutions de dissociation assorties d'une rentabilité, généralement à perspective 15 ans au plus. Or c'est précisément la durée d'un cycle de vie de bâtiment, et le moment où des investissements s'imposent. Ces OFL ayant vocation à relever de la puissance publique, on peut craindre un report sur celle-ci des coûts engendrés par l'entretien du parc en cas de retrait des investisseurs préalablement ou au terme de l'atteinte de la rentabilité visée.

Si le modèle de l'OFL est utilisé par des investisseurs privés bailleurs non-occupants pour profiter d'une défiscalisation, on peut craindre de créer des immeubles uniquement occupés par des locataires et un désintérêt des propriétaires pour un entretien courant de la copropriété. C'est aussi risquer que les locataires ne voient aucune différence sur leur quittance entre un logement monté en Sellier ou en OFL, sans aucune répercussion de l'effort consenti sur le foncier public cédé à l'OFL.

Dans sa rédaction actuelle, l'article 2 de la proposition de loi n'offre aucune garantie de sécurisation des opérations montées en dissociation et laisse douter de ses effets sur la maîtrise des coûts du marché foncier et immobilier.

Cet amendement propose donc la suppression de cet article.