

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 1170

présenté par

Mme Kosciusko-Morizet, M. Apparu, M. Debré, M. Goasguen, M. Goujon, M. Lamour,
M. Lellouche et M. Fillon

APRÈS L'ARTICLE 84, insérer la division et l'intitulé suivants:

« Titre V

« Favoriser le logement à Paris

« Art...

Après l'article L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 312-2-2 et L. 312-2-3 ainsi rédigés :

« *Art. L. 312-2-2* . – À peine de nullité, les actes authentiques de vente portant sur des biens ayant bénéficié des aides ou compléments d'aides visés à l'article L. 312-2-1 intègrent une clause anti-spéculative dont les modalités sont définies à l'article L. 312-2-3 .

« Les actes authentiques de vente conclus entre l'État, les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale, leurs établissements publics, leurs sociétés d'économie mixte ou leurs sociétés publiques d'une part, et une personne privée d'autre part, intègrent, à peine de nullité, une clause anti-spéculative dont les modalités sont définies à l'article L. 312-2-3 dès lors qu'ils concernent des biens ayant bénéficié d'un avantage économique autre que ceux visés à l'article L. 312-2-1 visant à favoriser l'accès à la propriété d'un ou plusieurs logements à un prix inférieur à celui du marché. ».

« *Art. L. 312-2-3* . – La clause anti-spéculative visée à l'article L. 312-2-2 précise la valeur de l'aide, du complément d'aide, ou de l'avantage économique accordé ainsi que le motif d'intérêt général le justifiant. Elle précise sa durée de validité qui ne saurait excéder quinze ans.

« La clause anti-spéculative peut :

« a) imposer l'utilisation du bien acquis à titre de résidence principale de l'acquéreur pendant une durée qu'elle détermine ;

« b) interdire la cession de tout ou partie du bien acquis pendant une durée qu'elle détermine ;

« c) interdire la location de tout ou partie du bien acquis pendant une durée qu'elle détermine ;

« d) encadrer les conditions et le prix de cession de tout ou partie des biens acquis pendant une durée qu'elle détermine. La clause précise alors, *a minima*, le prix de cession de ces logements ou, à défaut, les règles de définition de ce prix ;

« e) encadrer les conditions et le prix de location de tout ou partie des biens acquis pendant une durée qu'elle détermine. La clause précise alors, *a minima*, le loyer maximal pouvant être demandé pour chacun de ces logements et, le cas échéant, les conditions de ressources à respecter par les futurs locataires.

« La durée prévue aux a), b) et c), ne saurait être inférieure à cinq ans et supérieure à sept ans à compter de la plus tardive des dates entre la signature de l'acte intégrant la clause anti-spéculative et la déclaration de conformité prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

« Elle prévoit par ailleurs systématiquement :

« f) un droit de préemption conventionnel au profit du vendeur au cas où celui-ci décide de mettre en vente le bien acquis. La clause précise dans ce cas la durée de validité de ce droit de préemption. En cas de mise en œuvre de ce droit, le prix payé par le vendeur pour l'exercice de ce droit ne saurait être supérieur au prix d'acquisition du bien révisé en fonction de l'indice trimestriel du coût de la construction, augmenté des frais d'acquisition et de la valeur des améliorations apportées par l'acquéreur et diminué du coût des réparations à effectuer;

« g) la restitution au vendeur de tout ou partie de l'aide ou de l'avantage économique consenti par lui, en cas de non-respect des autres dispositions prévues dans la clause;

« h) à titre de clause pénale, une sanction financière qu'elle détermine, en cas de non-respect des autres dispositions prévues dans la clause. Lorsque la sanction vise le non-respect des dispositions visées aux a), b) ou d), la sanction financière ne peut être inférieure à la valeur de l'aide ou de l'avantage économique concédé par le vendeur. Lorsque la sanction vise le non-respect des dispositions visées aux c) ou e), la sanction financière ne peut être inférieure au double de l'écart entre le loyer appliqué et le loyer autorisé.

« Lorsque la cession ultérieure du bien est autorisée, la clause continue de produire ses effets, au profit du vendeur d'origine, dans les mêmes conditions pour tous les acquéreurs successifs. La durée de validité de la clause ou des dispositions visées aux a), b), c), d) et e) ne sont pas prorogées par les ventes successives. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article permet de créer une sécurisation (clauses anti-spéculatives) pour les maires afin que ces derniers puissent mettre en place des opérations d'accession à la propriété à prix maîtrisés par rapport aux prix du marché, en faveur de leurs administrés : soit pour être leur résidence principale,

soit pour le mettre en location pendant une durée de 15 ans à des loyers intermédiaires.