

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

9 décembre 2016

STATUT DE PARIS ET AMÉNAGEMENT MÉTROPOLITAIN - (N° 4293)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

**AMENDEMENT**

N° 138

présenté par  
le Gouvernement

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 37, insérer l'article suivant:**

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa du 8° du II de l'article 150 U : la première occurrence du mot : « ou » est remplacée par le signe : « , », après le mot : « urbanisme » sont insérés les mots : « ou à la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 » et après la dernière occurrence du mot : « foncier » sont insérés les mots : « ou par la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 de finances rectificative pour 2006 précitée » ;

2° Au premier alinéa du I de l'article 1042, après le mot : « urbanisme », sont insérés les mots : « , la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 » ;

3° Le 1° du 1 du D du II de l'article 1396 est ainsi modifié :

a) Le mot : « ou » est remplacé par le signe : « , » ;

b) Il est complété par les mots : « ou à la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 ».

II. – Le code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° L'article L. 3211-7 est ainsi modifié:

a) Après le V, il est inséré un V bis ainsi rédigé :

« V bis. – L'État peut céder à titre onéreux à la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 la propriété de portefeuilles de terrains, bâtis ou non, de son domaine privé.

« Chacune de ces cessions fait l'objet d'une convention jointe à l'acte d'aliénation, conclue entre le ministre chargé du domaine et l'acquéreur, après avis du ministre chargé du logement, et au vu des rapports transmis par les représentants de l'État dans les régions concernées et de l'avis de la Commission nationale mentionnée au VII. Cette convention détermine les objectifs du programme de logements à réaliser. Elle peut prévoir une réalisation des opérations sur une durée totale supérieure à cinq ans. Elle prévoit les modalités permettant un contrôle de la réalisation des programmes et de l'application du dispositif de décote prévu au présent article.

« Le prix de cession est déterminé conformément au I. Il fait l'objet d'un versement en deux temps. Au moment de la cession, la société susvisée verse un acompte correspondant à 40 % de la valeur vénale cumulée des actifs du portefeuille. La valeur vénale retenue est la valeur vénale de marché du logement libre. Lors de l'obtention des autorisations d'urbanisme, la société susvisée effectue un second versement pour chaque actif sur le fondement du prix définitif arrêté par détermination de la décote prévue au présent article, en prenant en compte le programme de logement réalisé sur le bien et les circonstances locales. Si le prix définitif d'un actif est inférieur à 40 % de sa valeur vénale retenue dans le calcul de l'acompte, la somme à restituer par l'État s'impute sur les sommes que la société doit au titre de l'acquisition d'autres actifs du portefeuille. » ;

b) À la première phrase du premier alinéa du VI, les mots : « au V » sont remplacés par les mots : « aux V et V bis » ;

2° Après le même article, il est inséré un article L. 3211-7-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 3211-7-1. – Il est créé en faveur de la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 un droit de priorité sur tout projet de cession d'actifs immobiliers d'une superficie de plus de 5 000 mètres carrés appartenant à l'État et destinés majoritairement à la réalisation de logements sociaux.

« Ce droit de priorité ne peut toutefois être exercé que lorsque le titulaire du droit de priorité défini à l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme ou son délégataire n'a pas fait connaître son intention de se rendre acquéreur des actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une décision d'intention d'aliéner, dans les conditions et délais définis à l'article L. 240-3 du même code. » ;

3° Au premier alinéa du I de l'article L. 3211-13-1, les mots : « l'article L. 3211-7 est applicable » sont remplacés par les mots : « les articles L. 3211-7 et L. 3211-7-1 sont applicables ».

III. – À la première phrase du dernier aliéna de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, après le mot : « droit », sont insérés les mots : « à la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006, ».

IV. – L'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'État et ses établissements publics peuvent transférer en pleine propriété des actifs immobiliers relevant de leur domaine privé à une société détenue, directement par la Caisse des dépôts et consignations et directement ou indirectement par l'État, dès lors que ces actifs immobiliers sont destinés à la réalisation de programmes de logements dont la majorité est constituée de logements sociaux dans les conditions fixées par décret. Ces transferts s'effectuent dans les conditions prévues par le code général de la propriété des personnes publiques. » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Les transferts mentionnés aux premier et deuxième alinéas peuvent également être effectués au profit de sociétés appartenant au secteur public et dont les sociétés mentionnées aux premier et deuxième alinéas détiennent une partie du capital social. » ;

c) Au début du dernier alinéa, les mots : « Ces transferts », sont remplacés par les mots : « Les transferts mentionnés au présent article » ;

2° Au début du III, les mots : « La société mentionnée » sont remplacés par les mots : « Les sociétés mentionnées » et le mot : « peut » est remplacé par le mot : « peuvent ».

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objet d'introduire dans le projet de loi un article nouveau pour permettre la création d'une société Foncière Solidaire.

Cette société aura vocation à alléger le coût du foncier pour accélérer la construction de logements, dont une majorité de logements sociaux. Partenaire des collectivités locales et des établissements fonciers existants, cette société pourra acquérir en priorité des terrains publics : des terrains d'Etat, de ses établissements publics, des collectivités locales, ainsi que des terrains privés dans de grandes opérations d'ensemble pour faciliter et alléger les coûts de la production de logements. Cette mission d'intérêt général de construction de logement social sera mise en œuvre dans le cadre d'une activité économique équilibrée dans la mesure où la production de logements sociaux pourra être financée notamment grâce aux excédents que la société pourra réaliser en développant des projets de logements privés. Cette activité permettra également le développement d'une offre de logements en accession à la propriété lorsque le besoin s'exprimera. Ainsi, cette société à l'activité économique équilibrée pourra mettre en œuvre le principe de mixité sociale en proposant une offre de logements adaptés à chacun.

Cette société peut intervenir sur le territoire national – métropolitain comme ultra-marin - en mettant en œuvre l'ensemble des interventions foncières, dont la dissociation de la propriété du foncier et du bâti, qui permettra d'alléger le coût des opérations. Elle interviendra en lien et en complémentarité avec les établissements publics d'État et locaux. Elle pourra mettre à disposition ses outils et proposer ses services aux acteurs partenaires de la politique du logement : services de l'État, collectivités locales, établissements publics fonciers d'État et locaux, acteurs privés, etc. Elle aura notamment vocation à accompagner la mise en place de projets parfois complexes.

Conformément aux vœux du Président de la République, la Foncière Solidaire sera constituée conjointement par l'État et la Caisse des dépôts et consignations.

Son activité sera portée par l'actuelle Sovafim (soit directement au niveau de la société mère, soit via une filiale), détenue jusqu'ici à 100 % par l'État et dédiée uniquement à la valorisation du patrimoine de l'État, par transformation des dispositions législatives la concernant.

La société Foncière Solidaire pourra s'appuyer sur les dispositions de décote prévues par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public pour développer son activité. Le dispositif est simplement adapté de façon à ce que les acquisitions de biens de l'État par cette société puissent se faire dans le cadre de transferts de portefeuilles de biens immobiliers, à l'échelle de la France entière.

Il est également prévu que la société Foncière Solidaire puisse se voir déléguer des droits de préemption urbains et de priorité par leurs titulaires. La société Foncière Solidaire disposera en outre d'un droit de priorité spécifique sur les projets de cessions d'actifs immobiliers de plus de 5 000 m<sup>2</sup> appartenant à l'État. Afin d'accélérer les cessions et la construction de logements, les acquisitions de biens de l'État par cette société se feront par portefeuilles de biens immobiliers à l'échelle de la France entière. Ce droit de priorité, ne pourra toutefois être exercé que dans le cas où la commune ou l'EPCI, titulaire de droit de priorité défini à l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme, ou leur délégataire, n'a pas fait connaître son intention d'acquérir le bien. Il est également limité aux biens d'une superficie de plus de 5 000 mètres carrés et destinés majoritairement à la réalisation de logements sociaux. Pour ceux d'une superficie moindre, une intervention au « cas par cas » pourra être envisagée.

Par ailleurs, les cessions de biens immobiliers effectuées au profit de la société Foncière Solidaire pourront bénéficier, dans les conditions de droit commun, de certains avantages fiscaux.

Ainsi, le taux réduit d'impôt sur les sociétés prévu à l'article 210 F du code général des impôts s'appliquera aux plus-values de cession de locaux commerciaux ou à usage de bureaux dès lors que la société Foncière solidaire s'engage à transformer ces locaux en logements dans les trois ans de leur acquisition.

Les cessions réalisées au profit de la Foncière Solidaire pourront bénéficier de deux types de dispositifs d'exonération de l'imposition des plus-values immobilières : en application du droit commun les cessions à la Foncière Solidaire seront exonérées au prorata des logements sociaux que la Foncière s'engage à réaliser sur le terrain cédé ; afin de faciliter les opérations de portage réalisées par la Foncière Solidaire, l'exonération prévue au 8° de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) pour les cessions à certains organismes qui acquièrent des immeubles pour les céder ensuite à des organismes réalisant des logements sociaux.

Enfin, l'article ainsi créé permet d'exclure les terrains propriétés de la société Foncière Solidaire du champ de la majoration de la valeur locative servant à l'établissement de la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, prévue à l'article 1396 du CGI. Les terrains constructibles détenus par cette société étant destinés à être affectés, à brève échéance, à la construction de logements, cette majoration, qui a pour objectif de décourager la rétention de foncier, n'a pas vocation à s'appliquer.