

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N° CE1876

présenté par
Mme Thourot

ARTICLE 28

Après l'alinéa 38, insérer les deux alinéas suivants :

« *b) bis* Au dernier alinéa, après le mot : « subsidiaire », sont supprimés les mots : « À titre transitoire pour une période de six ans » ;

« *b) ter* Après la seconde occurrence de la référence : « L. 411-2 », supprimer la fin de cet alinéa. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise la pérennisation d'un dispositif mis en place à titre expérimental par la loi ALUR (pour 5 ans) et qui permet aux SA d'HLM d'investir sous certaines conditions dans le logement privé « classique » et donc de générer des revenus à ce titre pour réinvestir dans le logement social.

Ce dispositif expérimental est passé inaperçu dans la loi ALUR mais qui revêt une grande importance en pratique pour les SA d'HLM puisqu'il leur permet d'investir dans le secteur du logement privé « classique », et donc de générer des revenus (et de la trésorerie à ce titre).

Ce dispositif initialement prévu à titre expérimental pour six ans doit absolument être pérennisé.

Pour mémoire en effet, la loi ALUR a apporté une grande nouveauté aux compétences des SA HLM définies par l'article L422-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

L'article L422-2 du CCH dans sa rédaction de l'article 103 de la loi ALUR du 24 mars 2014 comprend un nouvel alinéa selon lequel « A titre subsidiaire et à titre transitoire pour une période de six ans, elles (les SA d'HLM) peuvent également acquérir dans le cadre de l'article L. 261-1, à due concurrence de leurs apports, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 auprès d'une société civile immobilière dans laquelle elles détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % des logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas cinq ans. » L'article L261-1 du CCH reprend les

dispositions de l'article 1601-1 du Code civil sur les ventes d'immeuble à construire qui peuvent être conclues à terme ou en l'état futur d'achèvement. L'article L411-2 du CCH définit le service d'intérêt général confié aux organismes HLM.

L'idée sous-jacente est de favoriser la construction de logements sociaux dans des programmes privés qui se verront ainsi instiller une mixité sociale. Cette ouverture transitoire pour une période de 6 ans a été mise en oeuvre par des SA d'HLM, et elle doit leur permettre de dégager des bénéfices, qui ne proviendraient pas exclusivement de programmes aidés ou subventionnés.

Le seul encadrement de ce dispositif tient à la durée de vie maximum de 5 années de la SCCV ; compte tenu du caractère expérimental de la mesure (6 années).

Le texte vise également à favoriser un partenariat financier et des partenariats entre SA d'HLM et opérateurs privés pour des programmes immobiliers de manière à y favoriser l'insertion de logements sociaux, puisque la SA d'HLM peut elle-même se rendre acquéreur de ces logements sociaux.

Au-delà de la question des 25% de logements sociaux réalisés par la SCCV dans le programme, les 75% de logements privés qui vont être commercialisés vont dégager des bénéfices qui seront répartis entre les associés, dont la SA d'HLM, indépendamment de la possibilité pour cet organisme HLM d'acquérir les logements sociaux du programme.

Si les organismes HLM dégagent ainsi des bénéfices, ils pourront réinvestir dans la construction ou l'entretien de logements sociaux.