

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

AMENDEMENT**N ° CE2324**

présenté par

M. Pupponi, Mme Bareigts, Mme Biémouret, M. Carvounas, Mme Karamanli, Mme Untermaier et
M. Hutin

ARTICLE 28

I. – Après l’alinéa 15, insérer les six alinéas suivants :

« 4° *bis* L’article L. 421-4 est ainsi modifié :

« a) Au b) du 3°, les mots « A 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) 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-propriété, 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-propriété 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-propriété 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 38, insérer les six alinéas suivants :

« *b bis*) Au trente-troisième alinéa, les mots « A 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 ter*) 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 ; »

« *e*) Au trente-quatrième alinéa, le chiffre : « trois » est remplacé par le chiffre : « six ».

III. – En conséquence, après l'alinéa 50, insérer les six alinéas suivants :

« 16° *bis* Au trente-sixième alinéa, les mots « A 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° *ter* Après le trente-sixième 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. »

« 16° *quater* Au trente-septième alinéa, le chiffre « trois » est remplacé par le chiffre « six ». »

IV. – En conséquence, après l’alinéa 78, insérer l’alinéa suivant :

« 24° L’article L. 481-2 est complété par un alinéa 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 organismes de logements sociaux qui sont maîtres d’ouvrage peuvent céder en VEFA la nue-propriété des immeubles neufs qu’ils réalisent.

La loi n° 2014-366 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 d’habitations à loyer modéré en centres-villes et de permettre le renforcement des fonds propres des organismes de logements sociaux.

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.

Le présent amendement a pour objet de pérenniser le dispositif ainsi prévu, qui continuerait à être réservé aux logements situés aux zones tendues, tout en apportant des précisions quant à sa mise en œuvre et en prévoyant également son application aux sociétés d’économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

D’une part, la fraction des prêts relative aux logements dont la nue-propriété est cédée sera immédiatement exigible à la date de la cession pour la part qui excèdera 40 % de la valeur des logements, c’est-à-dire la valeur de l’usufruit réservé par l’organisme de logements sociaux à son profit. Au terme de la convention mentionnée à l’article L. 351-2 relative à ces logements, la fraction du prêt correspondante sera intégralement exigible.

D’autre part, au terme de l’usufruit, les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources devront demeurer jusqu’au départ des locataires en place ainsi que la convention mentionnée à l’article L. 351-2 pour ces seuls logements.

Il est précisé que la cession de la nue-propriété bénéficiera de l’exonération de l’impôt sur les sociétés prévue au 4° du 1 de l’article 207 du code général des impôts sous réserve que les conditions prévues par cet article soient remplies.