

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE2396

présenté par

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

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 28, insérer l'article suivant:

L'article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après la première occurrence du mot : « habitat », sont insérés les mots : « , de construction, de rénovation, de location » ;

2° Le second alinéa est complété par les mots : « ainsi que dans les sociétés de tiers-financement définies à l'article L. 381-2. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Acteurs complets de l'habitat, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) interviennent sur tous les métiers de l'immobilier et couvrent l'ensemble du territoire national. Le réseau de ces 53 sociétés est devenu un acteur majeur du financement de la rénovation énergétique.

Conformément aux dispositions de l'article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les SACICAP réalisent leur objet soit directement soit à travers des filiales ayant pour objet la réalisation d'opérations de toute nature tendant à favoriser le développement de l'habitat sous toutes ses formes.

Or, les règles spécifiques aux SACICAP et plus particulièrement les dispositions de l'article L. 215-1-1 du CCH, précisent que les participations des SACICAP dans des sociétés doivent être supérieures au tiers du capital de ladite société.

Cette disposition a freiné les activités de tiers financement encouragées par le législateur dans la perspective de développer la rénovation énergétique de l'habitat privé, notamment en intégrant les économies d'énergie générées et garanties dans le cadre d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE) pour juger de la solvabilité des ménages emprunteurs.

- en premier lieu, l'article L. 215-1-1 du CCH contraint les SACICAP à mobiliser des fonds significatifs pour un seul motif juridique, sans justification économique réelle ;

- en second lieu, cette obligation rend l'évolution du capital social des sociétés de tiers-financement plus difficile car toute ouverture à des tiers (banques, fondations, ONG,...) suppose de mobiliser davantage de fonds de la SACICAP pour maintenir sa participation minimale de façon purement mécanique.

L'amendement vise à supprimer cet obstacle et à intégrer les sociétés de tiers financement dans les exceptions qui s'appliquent déjà aux sociétés HLM, aux sociétés de construction et de gestion de logements sociaux et aux autres SACICAP.

Par ailleurs, il convient de mentionner dans le premier alinéa, les opérations de construction, de rénovation et de location afin de décrire plus fidèlement le champ des métiers de l'habitat couvert par les filiales des SACICAP.