

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 novembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4406)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CL1476

présenté par

M. Nogal, rapporteur pour avis au nom de la commission des affaires économiques

ARTICLE 28

I. – Supprimer l’alinéa 6.

II. – Substituer aux alinéas 11 à 15 les douze alinéas suivants :

« 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

« a) La seconde occurrence du mot : « , pour » est remplacé par les mots : « principal, représentant » ;

« b) Les mots : « d’acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non » sont remplacés par les mots : « de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, le cas échéant après avoir préalablement procédé à leur acquisition » ;

« c) Après le mot : « réaliser », sont insérés les mots : « , y compris par des travaux de réhabilitation ou de rénovation » ;

« d) Après le mot : « logements », sont insérés les mots : « destinés à des personnes sous conditions de ressources modestes » ;

« 2° Après le premier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« À titre subsidiaire, sur des terrains qu’ils acquièrent ou qu’ils gèrent pour leur objet principal, les organismes de foncier solidaire peuvent intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser :

« 1° Des logements destinés à des personnes sous des conditions de ressources supérieures à celles visées pour les logements répondant à leur objet principal afin de favoriser la mixité sociale ;

« 2° Des locaux à usage commercial ou professionnel afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

« 3° Le troisième alinéa est ainsi modifié :

« a) après le mot : « réhabiliter », sont insérés les mots : « , rénover ou gérer » ;

« b) Après la deuxième occurrence du mot :« principale », la fin de l'alinéa est ainsi rédigée : « ou des locaux à usage commercial ou professionnel, sous des conditions de prix de cession et le cas échéant de plafonds de ressources et de loyers ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les sénateurs ont ouvert et simplifié le dispositif du BRS, en revoyant les règles d'encadrement des plafonds de ressources.

Le présent amendement propose de tenir compte de certains apports, le cas échéant de les préciser et plus particulièrement d'apporter des compléments quant aux missions des OFS.

Concernant le champ de compétence des OFS, le présent amendement confirme le double objectif de sanctuariser l'activité des OFS en vue de l'accession à la propriété de ménages modestes tout en ouvrant le champ d'activité des OFS à la conclusion de baux réels immobiliers, en vue de l'accession à la propriété de logements pour des ménages intermédiaires sous plafond de ressource, dans un objectif de mixité sociale et en vue de l'accession à la propriété de locaux d'activité professionnelle ou commerciale, dans un objectif de mixité fonctionnelle.

La présente proposition indique que la cession de logements à des ménages modestes est l'activité principale des OFS et la cession de logements pour des ménages intermédiaires ou de locaux d'activités professionnelles ou commerciales est une activité strictement subsidiaire. Ces activités complémentaires s'inscriront dans le cadre d'opérations répondant à son objet principal. Non seulement cette précision conforte l'activité OFS existante, mais en la distinguant des autres activités elle permet de restreindre les avantages fiscaux et le décompte SRU aux seuls logements destinés aux ménages modestes.

Par ailleurs, cet amendement ajuste la rédaction adoptée au Sénat clarifiant que la réhabilitation et la rénovation font partie des modes de réalisation de logement des OFS. Il précise également que l'ensemble des logements et des locaux cédés dans le cadre de l'activité OFS le sont toujours sous conditions de plafond de prix de cession.

L'amendement supprime également l'alinéa relatif à la qualification de SIEG des activités relatives aux BRS des OFS. Le SIEG est en effet défini à l'article 106 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE). Il relève de trois critères : une activité économique (prestation de service ou de bien rémunérée) exercée par une entreprise (personne morale publique ou privée), une activité d'intérêt général (avec des obligations de service public) que l'Etat peut reconnaître notamment et un acte expresse d'une personne publique confiant le SIEG. La mesure introduite au Sénat propose d'affirmer que l'activité relative aux BRS des OFS relève de cette qualification. Une telle disposition paraît prématurée et une réflexion approfondie doit être engagée sur l'intérêt et les conséquences d'une telle qualification, notamment en termes de contrôle des aides publiques.

Le texte du Sénat indique par ailleurs dans les dispositions du BRS "preneur" (article L. 255-2 du code de la construction et de l'habitation) que les conditions de ressources sont fixées dans les limites du SIEG qui relève des organismes de logement social (renvoi à l'article L. 411-2 du même code). Or, ces organismes assurent des missions qui leur sont propres et sous des modalités distinctes de celles des OFS.