

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 ° CL1488

présenté par

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

ARTICLE 28

Substituer à l'alinéa 16 les deux alinéas suivants :

« II. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, toutes mesures relevant du domaine de la loi afin de prévoir les dispositions permettant aux organismes de foncier solidaire mentionnés à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un bail de longue durée, de consentir à un preneur en contrepartie d'une redevance et avec des plafonds de prix de cession et, le cas échéant, de loyers, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements ou de locaux d'activités dans le cadre de l'exercice de leur objet à titre subsidiaire, en tenant compte du régime du contrat de bail réel solidaire institué au chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation.

« Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance prévue au premier alinéa du présent II. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le texte initial du Gouvernement visait d'une part à conforter l'objet principal des organismes fonciers solidaires (OFS) et sanctuariser leur vocation sociale par la réalisation de logements dans le régime du bail réel solidaire (BRS) et, d'autre part, à permettre aux OFS, dans le cadre d'une activité accessoire, de favoriser la mixité sociale de l'habitat et la mixité fonctionnelle dans le cadre des opérations qu'ils conduisent. En ce sens, une habilitation était prévue pour préciser le champ de compétences de ces organismes et prévoir les régimes de baux réels de longue durée en permettant le plein exercice. Lors de l'examen au Sénat, cette ouverture à une activité subsidiaire a été supprimée.

L'amendement du rapporteur Mickaël Nogal sur le présent article permet d'assurer de façon équilibrée le renforcement de l'activité des OFS, comme le proposait le Gouvernement, en distinguant clairement ce qui relève de leur objet principal (logements pour des ménages modestes)

et les actions qu'ils pourraient conduire à titre subsidiaire (pour des logements intermédiaires et des activités par exemple au sein de programmes comportant des logements en BRS). Cependant, pour être complète et opérationnelle une telle évolution repose également sur la mise en place baux spécifiques.

Le régime du BRS est destiné à la location ou de l'accèsion sociale à la propriété de logements avec des conditions de plafonds de ressources visant des ménages modestes. Il ne permet pas, en l'état des textes en vigueur, d'assurer une nouvelle compétence accessoire des OFS, tout particulièrement pour les locaux d'activités. Il s'agit notamment de veiller aux interfaces avec le régime du bail réel solidaire, du régime des baux commerciaux et du régime des copropriétés.

Le Conseil d'État indiquait dans son avis sur le projet de loi que les modifications ne peuvent se limiter à quelques adaptations du régime du bail réel solidaire. Ainsi, comme il le suggérait dans ce même avis, il est proposé de renvoyer la création de ces baux à une ordonnance compte tenu de leur complexité, (de la même façon qu'ont été créés le bail réel immobilier ou le bail réel solidaire). Sur le modèle du BRS, afin de garantir l'effet anti-spéculatif, le ou les régimes de baux qui seront définis devront permettre de toujours fixer des conditions d'encadrement de prix de cession.

Tel est l'objet du présent amendement.