



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Situation des SEM face à leurs activités d'OFS

Question écrite n° 33974

Texte de la question

Mme Edith Audibert attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur la situation des sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux agréés pour l'exercice de l'activité d'organisme foncier solidaire (OFS). En effet, les SEM de construction et de gestion de logements sociaux peuvent être agréés pour exercer l'activité d'OFS à l'instar des organismes sans but lucratif (article L. 329-1 du code de l'urbanisme). Néanmoins, l'article R. 329-3 du même code indique, sans précision utile, que l'objet de l'OFS doit être autre que le partage des bénéfices. Or la SEM réalisera toujours, à côté de cette fonction d'OFS d'autres activités (gestion locative, aménagement, etc.). Pour que la SEM puisse continuer à exercer ces autres activités, il convient de considérer que les dispositions spécifiques aux OFS ne s'appliquent qu'à l'activité « OFS » et pas à ces autres activités et que, ainsi, la SEM conserve les dispositions statutaires relatives aux partages de bénéfices, applicables à ces seules autres activités. C'est pourquoi elle lui demande de bien vouloir lui confirmer le bienfondé de cette analyse afin de sécuriser les actions des SEM en France.

Texte de la réponse

La loi Elan a ouvert, via l'article L. 329-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la possibilité pour les sociétés d'économie mixte (SEM) d'être agréées organisme foncier solidaire (OFS). L'article R329-3 du CCH qui régit le fonctionnement de ces OFS prévoit notamment que « son objet soit autre que le partage des bénéfices », et que « ses bénéfices soient entièrement affectés au maintien ou au développement de l'activité de l'organisme ». Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à d'autres activités, puisque le même article R. 329-3 du CCH précise que « dans le cas où l'organisme de foncier solidaire exerce une autre activité, sa comptabilité interne permet de distinguer le résultat relevant de l'activité d'organisme de foncier solidaire et celui des autres activités qu'il exerce. ». L'article R329-4 prévoit en outre que « les statuts ou documents constitutifs de l'organisme se réfèrent expressément aux dispositions de l'article L. 329-1. Ils déterminent notamment : (...) 2° la part des bénéfices issus des activités autres que celles liées au bail réel solidaire qui sont, le cas échéant, affectées aux réserves obligatoires mentionnées au b du 3° de l'article R. 329-3 ». D'ailleurs, l'article L. 481-1 du CCH, prévoit déjà pour les SEM agréées logement social (SIEG) qu'elles disposent d'une comptabilité distincte, notamment pour garantir la lucrativité limitée, sans que cela ne remette effectivement la question de la lucrativité sur les autres activités exercées par la SEM. Dans ces conditions, l'exercice d'autres activités est possible pour les SEM agréées OFS, et les dispositions statutaires relatives aux partages de bénéfices ne s'y appliquent pas, dès lors que sa comptabilité permet de distinguer les deux activités. À titre d'exemple, une SEM agréée SIEG logement social et exerçant une activité OFS au titre du code de l'urbanisme devra donc réaliser une comptabilité séparée au moins en 3.

Données clés

Auteur : [Mme Edith Audibert](#)

Circonscription : Var (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33974

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Économie, finances et relance](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [17 novembre 2020](#), page 8118

Réponse publiée au JO le : [29 juin 2021](#), page 5193