

## **Propositions d'amendements de la Fédération des Esh en faveur de la réalisation par les organismes d'HLM de logements intermédiaires**



### **Propositions visant à favoriser le développement de logements locatifs intermédiaires**

#### **Proposition n° 1 : modifier l'article L411-3 en précisant que les dispositions de l'article L411-3 du CCH ne sont pas applicables aux logements LLI vendus par des OLS et apportés ou vendus à la filiale de logement intermédiaire**

L'article L411-3 du code de la construction et de habitation est ainsi modifié :

A la fin du 3<sup>ème</sup> alinéa ajouter les mots « et de l'article L443-14 » ;

Après le 8<sup>ème</sup> alinéa ajouter l'alinéa suivant « - aux logements intermédiaires apportés par les organismes d'habitation à loyer modéré à la filiale de logement intermédiaire ou à la société ayant le même objet que les filiales de logement intermédiaire visée à l'article L422-2. »

#### **Exposé des motifs**

Tout logement qui appartient ou a appartenu à un organisme HLM et a bénéficié d'une aide de l'Etat ou d'un conventionnement voit sa vocation sociale maintenue pour une durée illimitée : lorsqu'il fait l'objet d'un transfert de propriété, il demeure soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer et les locataires successifs du logement bénéficient d'un droit au maintien dans les lieux. Le champ d'application de l'article L411-3 est large : il vise les « logements construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat... »

Ce qui semble inclure les logements intermédiaires définis à l'article L302-16 du CCH.

Toutefois ce principe connaît des exceptions dont la liste a été allongée par le législateur au fil du temps notamment lorsque le logement est vendu dans le cadre de la vente HLM.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN) a exclu la vente des logements intermédiaires du cadre strict de la vente HLM mais a omis de compléter les exceptions au principe de « pérennité du logement social » afin de continuer à exclure la vente de logements intermédiaires du principe fixé par l'article L411-1. Il est donc proposé de corriger cette omission.

Il est également proposé d'inclure dans les exceptions les logements intermédiaires qui sont apportés par l'organisme HLM à la filiale de logements intermédiaires prévue à l'article L422-2 du code de la construction et de l'habitation. Il n'est en effet pas opportun que ladite société de logements intermédiaires ait à appliquer des règles de gestions différentes selon que le logement ait été apporté par l'organisme HLM (sans préjudice des droits des locataires en place qui perdurent jusqu'à l'expiration du bail) ou acquis ou construit directement par la société de logements intermédiaires.

### **L411-3 du code de la construction et de l'habitation**

Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du II et des III et VI de l'article L. 443-11 ou du VI de l'article L. 353-15 **et de l'article L443-14** ;
- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré à un organisme de foncier solidaire en application du premier alinéa du I de l'article L. 443-11 ;
- aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;
- aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;
- aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.
- **aux logements intermédiaires apportés par les organismes d'habitation à loyer modéré à la filiale de logement intermédiaire ou à la société ayant le même objet que les filiales de logement intermédiaire visée à l'article L422-2.**

En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative.

## **Proposition 2 : Autoriser le contrôle d'une filiale LLI par un groupement conjoint d'associé au sein duquel est présent au moins un OLS**

Au soixante-deuxième alinéa de l'article L422-2 du CCH la locution «, avec d'autres organismes mentionnés à l'article L411-2 du présent code, » est supprimée.

### **Exposé des motifs**

La création de sociétés dédiées de logements intermédiaires par les organismes HLM permet d'assurer le développement dans les zones tendues d'un parc de logements à loyers intermédiaires. Pour les organismes HLM, soumis à un environnement financier de plus en plus contraint notamment depuis la loi de finances pour 2018 (RLS, mesures TVA...), elle leur permet via la remontée de dividendes de disposer de fonds propres pouvant être réinvestis dans des opérations de construction ou rénovation de logements sociaux. Il leur permet de s'adapter à la diversité des territoires.

Les organismes HLM doivent avoir le contrôle et donc la majorité des droits de vote dans une filiale dédiée au logement intermédiaire. Les organismes ne peuvent prendre des participations minoritaires au capital de sociétés dédiées au logement intermédiaire que sous réserve que cette société soit contrôlée avec un autre organisme HLM. En ce sens les OLS sont de fait exclus d'opérations du type Vesta ou Cronos. Les ESH en particulier ne peuvent bénéficier d'apports significatifs de fonds en capital de leurs propres actionnaires

Cependant l'obligation que ces sociétés soient contrôlées avec d'autres organismes HLM est un frein à la création de tels véhicules juridiques.

Le présent amendement propose d'autoriser le contrôle d'une société de logement intermédiaire par un groupement conjoint d'associés dans lequel est présent au moins un OLS.

Cette évolution permettrait de renforcer l'attractivité de ces structures et faciliterait ainsi l'apport supplémentaire de capitaux d'investisseurs privés au capital de filiales créées par un OLS.

Ce constat et cette proposition sont issus du récent rapport de l'IGF et du CGEDD « Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels.

Texte consolidé

### **Article L422-2, 62<sup>ème</sup> alinéa**

Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré peuvent également participer à des sociétés ayant le même objet que les filiales de logement locatif intermédiaire défini aux quarante-septième à cinquantième alinéas du présent article, lorsqu'une telle participation leur permet, ~~avec d'autres organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code,~~ d'exercer un contrôle conjoint sur cette société dans les conditions mentionnées à l'article L. 233-3 du code de commerce. Ces sociétés sont soumises aux mêmes règles que les filiales mentionnées ci-dessus.

### **Proposition 3 : Autoriser explicitement l'apport à la filiale de LLI de logements libres ou de logements non conventionné « intermédiaires de facto » afin de les transformer en LLI »**

Après la première phrase du 57<sup>ème</sup> alinéa de l'article L422-2 du CCH ajouter la phrase suivante « Elle peut également apporter les logements qu'elle possède et qui n'ont pas été construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou qui n'ouvrent pas droit à l'aide personnalisée au logement. »

#### **Exposé des motifs**

En l'état actuel du droit, l'OLS peut apporter à sa filiale LLI des logements intermédiaires ayant fait l'objet d'une aide directe ou indirecte. Cela semble exclure toute possibilité d'apport de logements libres ou de logements « intermédiaire de facto » (au sens d'un logement non conventionné mais sous plafond de loyers intermédiaires).

Certains organismes disposent dans leur patrimoine de logements « libres » c'est-à-dire de logements qui ni ne répondent à la définition de logements locatifs sociaux ni ne peuvent être assimilés à des logements intermédiaires. Il est donc proposé que ces logements puissent être apportés à filiale de logements intermédiaires.

Texte consolidé

#### **Article L422-2 du code de la construction et de l'habitation (57<sup>ème</sup> alinéa)**

Pour la constitution du capital de la filiale :

a) La société anonyme d'habitations à loyer modéré peut apporter en nature, au vu d'un rapport annexé aux statuts et établi sous sa responsabilité par un commissaire aux apports désigné à l'unanimité des futurs associés ou, à défaut, par une décision de justice à la demande du futur associé le plus diligent, les logements intermédiaires qu'elle possède répondant aux conditions mentionnées aux 1° à 3° ci-dessus et les locaux à usage commercial ou professionnel annexes et accessoires auxdits logements. **Elle peut également apporter les logements qu'elle possède et qui n'ont pas été construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou qui n'ouvrent pas droit à l'aide personnalisée au logement.** Toute autre forme de concours financier ne peut être issue que des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2.

## **Proposition 4 : Faciliter la gestion de logements intermédiaires par les bailleurs sociaux**

1° Après la deuxième phrase du premier alinéa de l'article L422-2 du code de la construction et de l'habitation insérer la phrase suivante « Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant aux filiales ou aux sociétés mentionnées respectivement aux quarante-huitième et soixante-deuxième alinéas. » ;

2° Au troisième alinéa de l'article L. 4429 du même code, après la seconde occurrence du mot : « association », sont insérés les mots : « ou aux filiales ou sociétés de logements locatifs intermédiaires mentionnées à l'article L422-2 ».

### **Exposé des motifs**

Le cadre juridique actuel ne permet pas aux organismes de logements sociaux d'être gestionnaires des logements que produisent ou acquièrent leurs filiales. Cette impossibilité constitue notamment un frein à l'origine de la création de la filiale ou de la société de logement intermédiaire, lorsque le parc est en devenir et ne permet pas de supporter des charges de personnel spécialisé.

En outre, cette impossibilité peut être contreproductive dans la durée, dans la mesure où les programmes réalisés par les organismes HLM sont de plus en plus souvent mixtes et nécessitent alors une gestion commune. Ces inconvénients pourraient donc utilement être levés afin de faciliter un accroissement de l'activité des bailleurs sociaux sur le marché du logement intermédiaire.

Ce constat et cette proposition sont issus du récent rapport de l'IGF et du CGEDD « Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels ».

Textes consolidés

### **L422-2 du code de la construction et de l'habitation**

Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1. Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. **Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant aux filiales ou aux sociétés mentionnées respectivement au quarante-huitième et soixante-deuxième alinéa.** Elles peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an.

## **L442-9 du code de la construction et de l'habitation**

Sauf autorisation administrative particulière, les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré ne peuvent mettre leurs immeubles en gérance.

Lorsque l'autorisation est accordée pour confier la gérance d'un ou plusieurs immeubles à un autre organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociales prévu à l'article L. 365-4 et titulaire de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le gérant bénéficie de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission, dans des conditions fixées par décret. Il en est de même lorsque l'autorisation est accordée pour confier à une filiale ou à une société contrôlée conjointement, dédiée au logement locatif intermédiaire, la gérance des logements locatifs dont le loyer n'excède pas les plafonds mentionnés au titre IX du livre III et destinés à être occupés par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds mentionnés au même titre IX.

Lorsqu'ils prennent en gérance des logements appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association **ou aux filiales ou sociétés de logements locatifs intermédiaires mentionnée à l'article L422-2** les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux bénéficient de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret.

## **Proposition 5 : Autoriser l'apport en compte courant de l'OLS à sa filiale LLI**

L'article L423-15 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié

A la fin de la première phrase ajouter : « ainsi qu'à sa filiale de logements intermédiaires qu'il peut créer en application de l'article L422-2 du CCH »

### **Exposé des motifs**

L'article L423-15 du code de la construction et de l'habitation encadre les possibilités d'avance en compte courant par un organisme HLM. Les filiales de logement intermédiaire ne sont pas visées.

Ouvrir la possibilité de consentir des avances en compte courant à la filiale de logement intermédiaire permettrait à l'organisme HLM, de financer le développement de l'activité de la filiale en évitant de passer par toute la lourdeur administrative d'augmentation ou de diminution de capital.

L'absence de mention explicite de la filiale LLI dans la liste des bénéficiaires potentiels d'avance en compte courant d'un OLS empêche cette modalité de financement, pourtant simple, usuelle et lisible.

Texte consolidé

### **Article L423-15 du code de la construction et de l'habitation**

Un organisme d'habitations à loyer modéré peut consentir une avance en compte courant à une société d'habitations à loyer modéré dont il détient au moins 5 % du capital ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 que lui **ainsi qu'à sa filiale de logements intermédiaires qu'il peut créer en application de l'article L422-2 du CCH**. Le taux d'intérêt de cette avance ne peut excéder de 1,5 point le taux servi au détenteur d'un livret A. Cette avance est soumise à un régime de déclaration préalable aux ministres chargés du logement et de l'économie. L'absence d'opposition motivée de l'un des deux ministres dans un délai de quinze jours vaut accord. Les modalités de la déclaration sont définies par décret.