

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire

NOR : ETLX1401145R

Le Président de la République,
Sur le rapport du Premier ministre et de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,
Vu la Constitution, notamment son article 38 ;
Vu le code civil, notamment ses articles 515-1 à 515-7-1, 763, 764 et 1751 ;
Vu le code de commerce, notamment son article L. 233-3 ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-1 à L. 271-3, L. 302-1, L. 302-5, L. 302-9-1, L. 313-3, L. 411-2, L. 421-1, L. 481-1, L. 651-6 et L. 651-7 ;
Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;
Vu le code général des impôts, notamment son article 232 ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
Vu la loi n° 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction, notamment son article 1^{er} ;
Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 27 janvier 2014 ;
Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 6 février 2014 ;
Le Conseil d'Etat entendu ;
Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

CHAPITRE I^{er}

Régime du logement intermédiaire

Article 1^{er}

Au chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une section 5 ainsi rédigée :

« Section 5

« Logements intermédiaires

« *Art. L. 302-16.* – Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, les logements intermédiaires s'entendent, à l'exclusion des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, des logements :

« 1^o Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2^o et 3^o ;

« 2^o Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1^o, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par

décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;

« 3° Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III. »

Article 2

Le douzième alinéa de l'article L. 302-1 du même code est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Cette typologie peut également préciser, dans les secteurs mentionnés à l'article L. 302-16, l'offre de logements intermédiaires définie à cet article. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1^{er} mars 2014 ; ».

Article 3

A l'article L. 302-9-1 du même code, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'une commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre du présent article, les dispositions relatives à l'offre de logement intermédiaire prévues par les documents de planification et de programmation sont privées d'effet. »

CHAPITRE II

Le bail réel immobilier

Article 4

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'intitulé du titre V du livre II est remplacé par l'intitulé suivant : « Bail à construction, bail à réhabilitation, bail dans le cadre d'une convention d'usufruit, bail réel immobilier » ;

2° Au titre V du livre II, il est créé un chapitre IV ainsi rédigé :

« CHAPITRE IV

« *Bail réel immobilier*

« *Section 1*

« *Définition*

« *Art. L. 254-1.* – Constitue un contrat dénommé "bail réel immobilier" le bail par lequel un propriétaire personne physique ou personne morale de droit privé, dans le périmètre mentionné à l'article L. 302-16, consent, pour une longue durée, à un preneur, avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession temporaire à la propriété de logements :

« 1° Destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés, à titre de résidence principale, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;

« 2° Dont, pendant toute la durée du contrat, le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, le loyer n'excède pas des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.

« Ce contrat peut également être conclu par les collectivités territoriales, leurs groupements, leurs établissements publics ainsi que par les établissements publics fonciers de l'Etat.

« Il est régi par les dispositions du présent chapitre.

« Le bail réel immobilier est consenti pour une durée de dix-huit à quatre-vingt-dix-neuf ans par les personnes qui ont le droit d'aliéner. Il ne peut prévoir aucune faculté de résiliation unilatérale ni faire l'objet d'une tacite reconduction.

« Le bail réel immobilier oblige le preneur à effectuer les travaux mentionnés aux trois premiers alinéas sur l'immeuble objet du bail, dans le respect des règles applicables à de telles opérations. Le preneur ne peut, sauf stipulations contraires, exécuter d'autres ouvrages ou travaux que ceux prévus initialement.

« Les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété en cours de bail et deviennent la propriété du bailleur à son expiration. A l'issue du bail, le preneur ne peut réclamer, sauf stipulations contraires, d'indemnité au regard des améliorations qu'il a effectuées.

« Le contrat de bail détermine, le cas échéant, les activités accessoires qui pourront être exercées dans l'immeuble objet du bail et subordonne à l'accord du bailleur tout changement d'activité.

« Section 2

« Droits et obligations des parties au contrat de bail

« Art. L. 254-2. – Le preneur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble et ne peut, sauf stipulation contraire, démolir en vue de les reconstruire les ouvrages existants ou qu'il a édifiés.

« Le preneur peut jouir librement des constructions de l'immeuble et des installations ou constructions qu'il a édifiées ou rénovées, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la destination de l'immeuble telle qu'elle est mentionnée à l'article L. 254-1, ou à l'état dans lequel il a été convenu que ces constructions seraient remises en fin de bail.

« Le preneur peut céder son propre droit au bail, céder son droit de propriété temporaire sur les constructions édifiées et librement consentir des baux sur l'immeuble, dans les conditions prévues aux articles L. 254-4 à L. 254-6. Les baux s'éteignent à l'expiration du bail réel immobilier, sauf si le contrat de bail réel immobilier en prévoit la continuation par le bailleur, et sous réserve des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article L. 254-4. Le droit de propriété temporaire constitué s'éteint à l'expiration du bail réel immobilier.

« Le preneur peut acquérir des servitudes actives et consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions et ouvrages édifiés en application du contrat de bail. Sauf accord du bailleur, il ne peut constituer des servitudes passives au-delà de la durée du bail.

« Il doit maintenir en bon état d'entretien et de réparations les constructions existant lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci. Il est tenu des réparations de toute nature en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées, mais il n'est pas obligé de les reconstruire s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

« Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant à l'immeuble donné à bail qu'aux constructions réalisées.

« Art. L. 254-3. – Le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'occupation des logements, objet du bail réel immobilier. Il ne peut se libérer de la redevance, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel immobilier en délaissant l'immeuble.

« Le bail réel immobilier peut prévoir l'obligation pour le preneur de se libérer, par avance, du paiement de la redevance, pour tout ou partie de la durée du bail.

« A défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance non régularisé six mois après une mise en demeure signifiée par acte extrajudiciaire, le bailleur peut demander la résiliation par le juge du bail réel immobilier. En cas de résiliation amiable ou par le juge, les baux d'habitation conclus par le preneur sont transférés de plein droit au bailleur.

« Le droit réel issu du bail réel immobilier ainsi que les constructions édifiées ou réhabilitées sur le terrain donné à bail peuvent être cédés dans les conditions prévues par l'article L. 254-2 et hypothéqués. Ce droit peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Les parties peuvent librement convenir de la date d'échéance des sûretés qu'elles constituent. A défaut, celles-ci prennent fin au moment de la résiliation du contrat de bail.

« Section 3

« Location des logements et transmission des droits réels

« Art. L. 254-4. – Lorsque le titulaire des droits réels relatifs au logement, objet du bail réel immobilier, décide de le mettre en location, le contrat de location reproduit en caractères apparents, sous peine de nullité, les dispositions de l'article L. 254-1 et du troisième alinéa de l'article L. 254-2.

« Dans les baux qu'il consent en application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et des chapitres II et III du titre III du livre VI du présent code, le preneur mentionne, en caractères apparents, la date d'extinction du bail réel immobilier et son effet sur le contrat de bail en cours.

« A défaut, et par dérogation aux dispositions du troisième alinéa de l'article L. 254-2, les bénéficiaires du droit au bail d'habitation consenti en application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ont le droit de se maintenir dans les lieux pendant une durée de trente-six mois à compter de la date d'expiration du bail réel immobilier moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer d'habitation expiré et payable dans les mêmes conditions. Cette durée est réduite à douze mois pour les bénéficiaires de baux consentis en application des chapitres II et III du titre III du livre VI du présent code.

« *Art. L. 254-5.* – Pour tout projet de cession des droits réels afférents aux logements, objet du bail réel immobilier, l'acquéreur reçoit de la part du cédant une offre préalable d'acquisition mentionnant expressément, en caractères apparents, le caractère temporaire du droit réel, sa date d'extinction, et reproduisant en termes apparents les dispositions du présent chapitre.

« Le cédant est tenu de maintenir son offre préalable pour une durée de trente jours minimum à compter de sa réception par l'acquéreur potentiel. Cette offre préalable ne peut être acceptée par l'acquéreur potentiel, par la signature d'une promesse de vente ou d'une vente, avant un délai de dix jours à compter de sa réception.

« Les règles fixées aux alinéas précédents sont prescrites à peine de nullité de la vente.

« La preuve du contenu et de la notification de l'offre pèse sur le cédant.

« *Art. L. 254-6.* – Les dispositions des articles L. 271-1 à L. 271-3 relatives à la protection de l'acquéreur sont applicables aux actes conclus en vue de l'acquisition des droits réels afférents aux logements, objet du bail réel immobilier.

« *Art. L. 254-7.* – Sans préjudice des articles 515-6, 763 et 764 du code civil et par dérogation à l'article L. 254-4, les conditions de ressources définies à l'article L. 302-16 ne sont applicables ni aux transmissions successorales des logements au conjoint survivant, quel que soit le régime matrimonial, ni au partenaire d'un pacte civil de solidarité, prévu aux articles 515-1 à 515-7-1 du code civil, quel que soit le régime de ce pacte, ni aux personnes mentionnées à l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ni au conjoint survivant cotitulaire du bail dans les conditions définies à l'article 1751 du code civil, lesquels pourront continuer à occuper les lieux.

« Section 4

« Sanctions

« *Art. L. 254-8.* – Les contrats conclus en méconnaissance de l'article L. 254-1 sont frappés de nullité. Les titulaires et conditions d'exercice de l'action en nullité sont précisés par décret en Conseil d'Etat.

« Section 5

« Dispositions générales

« *Art. L. 254-9.* – Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent chapitre, et notamment les modalités de contrôle de l'affectation des logements et les sanctions liées à la méconnaissance de cette affectation ainsi que la méthode de calcul de la valeur des droits réels afférents aux logements, objets du bail, appliquée à chaque cession de ces droits. »

II. – A la sous-section 1 de la section 1 du chapitre II du titre II du livre II de la deuxième partie du code général de la propriété des personnes publiques, il est ajouté un article L. 2222-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 2222-5-1.* – Un bien immobilier appartenant au domaine privé des collectivités territoriales, à leurs groupements ou à leurs établissements publics ainsi qu'aux établissements publics fonciers de l'Etat peut faire l'objet d'un bail réel immobilier prévu à l'article L. 254-1 du code de la construction et de l'habitation en vue de la location ou de l'accession temporaire à la propriété de logements relevant du régime du logement intermédiaire défini à l'article L. 302-16 du même code. »

CHAPITRE III

Cadre d'intervention des organismes de logement social

Article 5

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Avant le dernier alinéa de l'article L. 421-1, sont insérés les alinéas suivants :

« Les offices publics de l'habitat ont aussi pour objet de créer des filiales qui auront pour seul objet de construire et gérer, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, des logements locatifs intermédiaires :

« 1° Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;

« 2° Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;

« 3° Dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.

« Le ministre chargé du logement peut s'opposer, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, à la création de telles filiales si celle-ci est de nature à porter atteinte à la capacité de l'organisme mère de remplir ses missions en matière de logement social, notamment de construction et de rénovation de logements locatifs sociaux. A défaut d'opposition motivée du ministre dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la décision de création, cette dernière est exécutoire.

« Ces filiales ne peuvent pas elles-mêmes créer d'autres filiales. Elles peuvent prendre des participations dans des sociétés ayant pour objet la construction et la gestion de logements intermédiaires définis aux 1° à 3° ci-dessus lorsqu'une telle participation leur permet d'exercer un contrôle conjoint sur cette société dans les conditions mentionnées à l'article L. 233-3 du code de commerce.

« Ces filiales ne peuvent avoir d'administrateurs communs avec ceux de l'office actionnaire, à l'exclusion des personnes représentant les collectivités territoriales ou leurs groupements. Il en va de même des sociétés contrôlées par ces filiales.

« Pour la constitution du capital de la filiale :

« a) L'office public de l'habitat 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'il possède répondant aux conditions mentionnées aux 1° à 3° ci-dessus. 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.

« Pour l'application de l'alinéa précédent, les logements appartenant à un office public de l'habitat dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX sont assimilés à des logements intermédiaires définis aux 1° à 3° ci-dessus lorsqu'ils ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1^{er} mars 2014 ;

« b) Lorsque les conditions mentionnées au a ne sont pas réunies, le capital de la filiale créée par l'office public de l'habitat est fixé à un euro. Les fonds propres nécessaires au financement de l'activité sont apportés par les associés n'ayant pas le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou par des tiers sous forme d'avances en comptes courants ou de prêts participatifs.

« Le représentant de l'Etat dans la région peut s'opposer, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, à une augmentation de capital de la filiale réalisée par l'organisme mère si les conditions fixées aux a et b ci-dessus ne sont pas respectées ou si cette opération est de nature à porter atteinte à la capacité de cet organisme de remplir ses missions en matière de logement social, notamment de construction et de rénovation de logements locatifs sociaux. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans la région dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la décision d'augmentation de capital, cette dernière est exécutoire.

« Les autres formes de concours financiers à la filiale opérés par l'organisme mère autres que l'augmentation de capital doivent respecter les conditions du marché et donner obligatoirement lieu à remboursement. Toute prestation réalisée par l'organisme mère pour le compte de la filiale est opérée à un prix qui ne peut être inférieur au prix de revient et doit faire l'objet d'une convention réglementée. » ;

2° A la fin de l'article L. 422-2, sont insérés les alinéas suivants :

« Elles peuvent aussi créer des filiales qui auront pour seul objet de construire et gérer, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, des logements locatifs intermédiaires :

« 1° Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;

« 2° Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;

« 3° Dont le loyer n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.

« Le ministre chargé du logement peut s'opposer, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, à la création de telles filiales si celle-ci est de nature à porter atteinte à la capacité de l'organisme mère de remplir ses missions en matière de logement social, notamment de construction et de rénovation de logements locatifs sociaux. A défaut d'opposition motivée du ministre dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la décision de création, cette dernière est exécutoire.

« Ces filiales ne peuvent pas elles-mêmes créer d'autres filiales. Elles peuvent prendre des participations dans des sociétés ayant pour objet la construction et la gestion de logements intermédiaires définis aux 1° à 3° ci-dessus lorsqu'une telle participation leur permet d'exercer un contrôle conjoint sur cette société dans les conditions mentionnées à l'article L. 233-3 du code de commerce.

« Ces filiales ne peuvent avoir d'administrateurs, de membres du directoire ou de membres du conseil de surveillance communs avec ceux de la société anonyme d'habitations à loyer modéré actionnaire à l'exclusion des personnes représentant les collectivités territoriales ou leurs groupements. Il en va de même des sociétés contrôlées par ces filiales.

« 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^o à 3^o ci-dessus. 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.

« Pour l'application de l'alinéa précédent, les logements appartenant à la société anonyme d'habitations à loyer modéré dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX sont assimilés à des logements intermédiaires définis aux 1^o à 3^o ci-dessus lorsqu'ils ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1^{er} mars 2014 ;

« b) Lorsque les conditions mentionnées au a ne sont pas réunies, le capital de la filiale créée par la société anonyme d'habitations à loyer modéré est fixé à un euro. Les fonds propres nécessaires au financement de l'activité sont apportés par les associés n'ayant pas le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou par des tiers sous forme d'avances en comptes courants ou de prêts participatifs.

« Le représentant de l'Etat dans la région peut s'opposer, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, à une augmentation de capital de la filiale réalisée par l'organisme mère si les conditions fixées aux a et b ci-dessus ne sont pas respectées ou si cette opération est de nature à porter atteinte à la capacité de cet organisme de remplir ses missions en matière de logement social, notamment de construction et de rénovation de logements locatifs sociaux. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans la région dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la décision d'augmentation de capital, cette dernière est exécutoire.

« Les autres formes de concours financiers à la filiale opérés par l'organisme mère autres que l'augmentation de capital doivent respecter les conditions du marché et donner obligatoirement lieu à remboursement. Toute prestation réalisée par l'organisme mère pour le compte de la filiale est opérée à un prix qui ne peut être inférieur au prix de revient et doit faire l'objet d'une convention réglementée. » ;

3^o Avant le dernier alinéa de l'article L. 422-3, sont insérés les alinéas suivants :

« Elles peuvent aussi créer des filiales qui auront pour seul objet de construire et gérer, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts, ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, des logements locatifs intermédiaires :

« 1^o Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2^o et 3^o ;

« 2^o Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1^o, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;

« 3^o Dont le loyer n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2^o, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.

« Le ministre chargé du logement peut s'opposer, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, à la création de telles filiales si celle-ci est de nature à porter atteinte à la capacité de l'organisme mère de remplir ses missions en matière de logement social, notamment de construction et de rénovation de logements locatifs sociaux. A défaut d'opposition motivée du ministre dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la décision de création, cette dernière est exécutoire.

« Ces filiales ne peuvent pas elles-mêmes créer d'autres filiales. Elles peuvent prendre des participations dans des sociétés ayant pour objet la construction et la gestion de logements intermédiaires définis aux 1^o à 3^o ci-dessus lorsqu'une telle participation leur permet d'exercer un contrôle conjoint sur cette société dans les conditions mentionnées à l'article L. 233-3 du code de commerce.

« Ces filiales ne peuvent avoir d'administrateurs, de membres du directoire ou de membres du conseil de surveillance communs avec ceux de la société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré actionnaire à l'exclusion des personnes représentant les collectivités territoriales ou leurs groupements. Il en va de même des sociétés contrôlées par ces filiales.

« Pour la constitution du capital de la filiale :

« a) La société anonyme coopérative de production 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^o à 3^o ci-dessus. 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.

Pour l'application de l'alinéa précédent, les logements appartenant à la société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires définis aux 1^o à 3^o ci-dessus lorsqu'ils ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1^{er} mars 2014 ;

« *b*) Lorsque les conditions mentionnées au *a* ne sont pas réunies, le capital de la filiale créée par la société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré est fixé à un euro. Les fonds propres nécessaires au financement de l'activité sont apportés par les associés n'ayant pas le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou par des tiers sous forme d'avances en comptes courant ou de prêts participatifs.

« Le représentant de l'Etat dans la région peut s'opposer, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, à une augmentation de capital de la filiale réalisée par l'organisme mère si les conditions fixées aux *a* et *b* ci-dessus ne sont pas respectées ou si cette opération est de nature à porter atteinte à la capacité de cet organisme de remplir ses missions en matière de logement social, notamment de construction et de rénovation de logements locatifs sociaux. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans la région dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la décision d'augmentation de capital, cette dernière est exécutoire.

« Les autres formes de concours financiers à la filiale opérés par l'organisme mère autres que l'augmentation de capital doivent respecter les conditions du marché et donner obligatoirement lieu à remboursement. Toute prestation réalisée par l'organisme mère pour le compte de la filiale est opérée à un prix qui ne peut être inférieur au prix de revient et doit faire l'objet d'une convention réglementée. »

CHAPITRE IV

Dispositions diverses

Article 6

Jusqu'au 31 décembre 2016 et afin de prendre en compte les dispositions de la présente ordonnance, les programmes locaux de l'habitat adoptés avant sa publication peuvent être adaptés selon la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7

Le Premier ministre et la ministre de l'égalité des territoires et du logement sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 20 février 2014.

FRANÇOIS HOLLANDE

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
JEAN-MARC AYRAULT

*La ministre de l'égalité des territoires
et du logement,*
CÉCILE DUFLLOT