

PROPOSITION

DÉVELOPPER LES PARTENARIATS ENTRE LE PUBLIC ET LE PRIVÉ NOTAMMENT PAR UNE SIMPLIFICATION DU DROIT DE LA COMMANDE PUBLIQUE

Pour les logements neufs, la part des acquisitions en VEFA auprès de promoteurs est passée de 33% en 2009 à 54% en 2019 (source : USH, les HLM en chiffres, édition 2020).

Selon une étude de l'Agence nationale de contrôle du logement social de juillet 2023, la VEFA est moins coûteuse que la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux (1325 € / m² contre 1593 € / m²).

Son adaptation aux besoins des bailleurs sociaux est cependant contestée (coûts d'entretien plus élevés de 19% notamment).

Par ailleurs, depuis 2014, des centaines d'appels à projets urbains ont été lancés dans les communes de France pour donner une impulsion publique à des projets privés, souvent en faveur du logement.

Constats :

Les objectifs de sobriété foncière et de mixité sociale et fonctionnelle impliquent de plus en plus un rapprochement entre les acteurs publics et privés.

Notre droit positif autorise dans ce cadre certaines dérogations au droit de la commande publique. Cependant ces dérogations ne permettent pas suffisamment de répondre aux besoins en logements publics et en équipements publics, alors même que la sécurité juridique impose une vigilance particulière.

Il est également nécessaire de maintenir un équilibre entre maîtrise d'ouvrage publique et privée, tout en permettant l'association des deux secteurs dans des sociétés à capitaux mixtes.

Moyens :

Clarifier les frontières entre commande publique et opérations immobilières purement privées, et simplifier la conclusion des contrats relevant de la commande publique lorsque cela est nécessaire.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE À 97%

- 1) De faciliter la prise en compte des besoins des bailleurs sociaux lorsqu'ils achètent en VEFA :
 - En supprimant l'article L. 433-2, al. 1^{er} du Code de la construction et de l'habitation ;
 - En clarifiant dans l'objet de tous les bailleurs sociaux leur capacité à se porter acquéreur dans des ventes d'immeubles à construire ou à rénover ;
 - En clarifiant également les termes des dispositions du Code de la construction et de l'habitation offrant aux bailleurs sociaux la faculté de constituer des SCCV avec des promoteurs, notamment dans le cadre d'opérations de réhabilitation.

Objectifs :

- *Appréciation des 25% de logements sociaux devant obligatoirement être réalisés par la société par programme et par nombre de logements ;*
- *Durée de ces sociétés calée sur le droit commun et non limitée à 10 ans, pour éviter qu'elle soit dissoute alors que des contentieux, voire des désordres de nature décennale seraient en cours ;*

... / ...

Suite de la proposition

- *Possibilité à titre accessoire de réaliser des commerces dans les programmes portés par ces SCCV ;*
- *Intégration des opérations de réhabilitation d'une certaine ampleur dans le champ de compétences des SCCV (qui semble aujourd'hui limité aux seules opérations de production d'immeubles neufs).*

2) De simplifier l'utilisation de la commande publique lorsque son utilisation est nécessaire :

- En supprimant les dispositions d'origine purement interne incompatibles avec la réalité des opérations immobilières ;
- En ouvrant aux bailleurs sociaux et intermédiaires la possibilité de constituer des sociétés d'économie mixte à projet unique (« SEMOP ») ;
- En renforçant la maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux dans des projets de réhabilitation porteurs de mixité sociale et fonctionnelle, par l'extension à la vente d'immeuble à rénover du dispositif de l'article L.433-2, al. 2 du Code de la construction et de l'habitation.