Publié le 27 août 2015

Les Sem de logement aussi concernées par la loi Macron

La loi pour la croissance, l’activité et l’égalité des chances économiques du 6 août 2015, dite « loi Macron », inclut des mesures concernant le logement, et notamment le développement des logements intermédiaires, le changement d’usage temporaire et même les détecteurs de fumée. Décryptage.

La nouvelle loi vise à favoriser l'intervention des collectivités locales en faveur de la construction de logements intermédiaires afin de dynamiser le marché.

Hausse de la constructibilité

Les collectivités pourront désormais intégrer une **majoration de constructibilité** dans le règlement de leur PLU ou PLUi par la création de secteurs à l'intérieur desquels les droits à construire pourront être majorés jusqu'à 30 % (contre 50 % pour le logement social). Cette possibilité est par ailleurs facilitée par le recours à la procédure de modification simplifiée, procédure plus souple qui ne nécessite qu'une mise à disposition du public (L.123-13-3 du CU).

Fin de l'exonération d'IS au 1er janvier 2020

L'article L 411-2 du CCH est également modifié. Les Sem bénéficient aujourd'hui d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour les opérations réalisées au titre du service d'intérêt économique général (SIEG) et sous réserve qu'ils représentent moins de 10% du parc. À compter du 1er janvier 2020, les opérations portant sur des logements intermédiaires ne feront plus partie du SIEG. Elles seront donc soumises de plein droit à **l'impôt sur les sociétés**.

Changement d'usage temporaire de bureaux en logements

Le nouvel article L.631-7-1 B du CCH prévoit la possibilité, pour les communes de plus de 200 000 habitants, de

créer un régime de **changement d'usage temporaire de locaux professionnels** en vue de les affecter à l'habitation. Le conseil municipal (ou l'EPCI) peut définir un régime qui autorise, sur simple déclaration préalable, le changement d'affectation de bureaux pour une durée n'excédant pas quinze ans. À l'issue de cette période, ces locaux pourront être de nouveau affectés à un usage autre que l'habitation, sans avoir besoin d'une nouvelle autorisation de changement d'usage.

La loi énumère également trois incidences de la disposition sur les **baux d'habitation** :

- le bail doit mentionner le caractère temporaire de cette affectation ;
- le retour des locaux à leur usage antérieur est un motif légitime et sérieux qui justifie un congé, sous réserve de la mention au bail du caractère temporaire de l'affectation du local) ;
- le retour des locaux à leur usage antérieur ne peut constituer un événement justifiant une réduction de la durée du bail.

Vefa inversée, un dispositif élargi

La loi Alur a permis notamment aux Sem de réaliser sous leur maîtrise d'ouvrage des programmes mixtes de logements sociaux et de logements en accession libre et de commercialiser ces derniers en Vefa. Le programme doit toutefois être réalisé sur une **assiette foncière** acquise auprès de l'État ou d'un établissement public de l'État avec mise en œuvre de la procédure de la « décote » sur le prix de vente (art. L.3211-7 et L 3211-13 CGPPP). Initialement prévue pour une période expérimentale de 5 ans, la loi Macron (article 98) élargit le dispositif à l'ensemble des zones tendues où s'applique la taxe sur les logements vacants, à savoir les 28 plus grandes agglomérations de France (décret n° 2013-392 du 10 mai 2013). Par ailleurs, il fixe la part maximale de ces logements privés à 30 % de l'opération rendant directement applicable la disposition introduite par la loi Alur en attente d'un décret d'application.

Détecteurs de fumée : délai supplémentaire accordé

La loi du 9 mars 2010 a rendu obligatoire l'installation de **détecteurs avertisseurs autonomes de fumée** (DAAF) normalisés dans tous les lieux d'habitation et ce, avant le 8 mars 2015. Compte-tenu de la pénurie d'équipements constatée, le législateur a décidé d'accorder à l'ensemble des propriétaires un délai supplémentaire (article 71). L'obligation est ainsi réputée satisfaite si ceux-ci ont signé un contrat d'achat des détecteurs au plus tard au 8 mars 2015 et à la condition que les équipements soient effectivement installés avant le 1er janvier 2016.

À télécharger

- Loi 6 aout 2015 MACRON.pdf