

## ASSEMBLÉE NATIONALE

19 mars 2009

---

PROJET DE LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2009 - (n° 1494)

|              |  |
|--------------|--|
| Commission   |  |
| Gouvernement |  |

### AMENDEMENT

N° 118 Rect.

présenté par  
le Gouvernement

-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL**

**APRÈS L'ARTICLE 8, insérer l'article suivant :**

I. – Après l'article L. 423-13 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 423-14 ainsi rédigé :

« *Art. L. 423-14.* – À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, les organismes d'habitations à loyer modéré qui disposent d'un patrimoine locatif sont soumis à un prélèvement sur leurs ressources financières si, au cours des deux derniers exercices comptables, leurs investissements annuels moyens sont restés inférieurs à 30 % de leur potentiel financier annuel moyen.

« L'investissement annuel est égal à la différence entre les immobilisations brutes figurant au bilan de clôture de deux exercices successifs.

« Le potentiel financier correspond à l'écart entre les ressources de long terme et les emplois à long terme. Les ressources de long terme prises en compte sont les dotations et réserves, les reports à nouveau, les résultats non affectés, les subventions d'investissement, les provisions autres que les provisions pour gros entretien, les emprunts hors intérêts et amortissements courus non échus et hors intérêts compensateurs, et les dettes assimilées à l'exception des dépôts de garantie des locataires. Les emplois à long terme pris en compte correspondent aux valeurs nettes des immobilisations incorporelles et corporelles de toute nature, des immobilisations en cours, aux participations et immobilisations financières, aux charges à répartir et primes de remboursement des obligations.

« Le taux du prélèvement sur le potentiel financier est fixé à 30 % moins le rapport, exprimé par un pourcentage, entre les investissements annuels moyens et le potentiel financier moyen sur les deux derniers exercices comptables.

« Les organismes soumis au prélèvement versent avant le 30 novembre de chaque année le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social. Les articles L. 452-5 et L. 452-6 sont applicables à ce prélèvement.

« Le prélèvement n'est pas effectué si son produit est inférieur à 10 000 euros ou si, à la date où il devient exigible, l'organisme bénéficie des mesures de prévention ou de redressement de la Caisse de garantie du logement locatif social mentionnées à l'article L. 452-1.

« Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social obtient des organismes les informations nécessaires à l'application du présent article. Les organismes qui ne communiquent pas ces informations sont redevables d'une pénalité dont le montant est fixé à 300 euros par logement locatif dont ils sont propriétaires. Cette pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5.

« Un décret en Conseil d'État fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article et définit le détail du mode de calcul du potentiel financier annuel moyen ainsi que la liste des investissements annuels mentionnés au premier alinéa. »

II. – Après l'article L. 452-1 du même code, il est inséré un article L. 452-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 452-1-1.* – La Caisse de garantie du logement locatif social gère un fonds dont les ressources proviennent des prélèvements effectués en application de l'article L. 423-14. Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, ce fonds attribue des concours financiers aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte pour la réalisation de leurs opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux. »

III. – L'article L. 452-3 du même code est ainsi modifié :

1° Au f), le mot : « Du » est remplacé par le mot : « Le » ;

2° Il est ajouté un g) ainsi rédigé :

« g) Le produit des pénalités et prélèvements recouverts en application des articles L. 423-14 et L. 445-1. »

IV. – En 2010, le prélèvement prévu à l'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation est calculé soit dans les conditions fixées au quatrième alinéa du même article, soit en prenant en compte les investissements et le potentiel financier du seul exercice 2009. Le montant du prélèvement dû est égal au plus faible des deux montants ainsi calculés.

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement crée un prélèvement sur les moyens financiers devenus surabondants dégagés par les bailleurs sociaux ayant une activité d'investissement réduite, pour renforcer la mutualisation des moyens entre organismes.

---

Ce prélèvement a pour assiette le potentiel financier des organismes. Il est versé à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), qui consacrera cette ressource nouvelle à des aides à la construction et l'amélioration du parc des bailleurs sociaux.

Le potentiel financier constitue l'un des ratios, couramment utilisé par les bailleurs sociaux, permettant d'apprécier la situation financière des organismes. Il exprime l'écart existant, généralement positif, entre les ressources de long terme du bilan (fonds propres, subventions, emprunts) et les emplois stables exprimés par les valeurs immobilisées du même bilan (comptes de la classe 2). Très proche de la notion de « fonds de roulement », le potentiel financier en diffère par l'exclusion de ressources non investissables qui sont d'une part, la provision pour gros entretien, d'autre part les dépôts de garantie des locataires.

Le texte proposé par l'amendement précise, d'une part, la notion d'investissement annuel pris en compte, d'autre part les types de ressources et d'emplois à long terme, dans des termes qui permettent de se référer directement aux documents comptables arrêtés par les bailleurs sociaux chaque année, qui entrent dans le calcul du potentiel financier.

L'encadrement et le mode de calcul du taux de prélèvement sont également précisés.