

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 novembre 2010

LOI DE FINANCES POUR 2011 - (n° 2824)
(Seconde partie)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II - 224 Rect.

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 99

Substituer aux alinéas 1 à 10 les vingt-et-un alinéas suivants :

« I. – L'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° Au premier alinéa, l'année : « 2010 » est remplacée par l'année : « 2011 » et après le mot : « sur », la fin de cet alinéa est ainsi rédigée : « leur potentiel financier ».

« 2° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Le prélèvement dû au titre d'une année ne peut pas dépasser un montant égal au produit d'une partie des ressources comptabilisées au titre de l'exercice précédent par un taux défini pour chaque organisme. Les ressources prises en compte dans ce calcul sont les loyers et redevances, définis par les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4, appelés au cours du dernier exercice clos, et les produits financiers. Pour chaque organisme, le taux est de 8 %. Le cas échéant, il est minoré par le taux de croissance moyen sur les cinq derniers exercices du nombre de logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel, à l'exception des logements acquis auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré. »

« 3° La deuxième phrase du troisième alinéa est ainsi modifiée :

« a) Les mots : « à l'exception du capital souscrit appelé non versé », « à l'exclusion des subventions à recevoir » et « et pour risques et charges » sont supprimés ;

« b) Après le mot : « réserves », sont insérés les mots : « à l'exception de la part des plus-values nettes sur cessions immobilières correspondant aux ventes de l'année de logements à des particuliers » ;

« c) Après le mot : « an », sont insérés les mots : « à l'origine » ;

« d) Après le mot : « intérêts », sont insérés les mots: « courus, à l'exception des intérêts » ;

« 4° Le quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Le prélèvement sur le potentiel financier dû pour une année est égal au produit du nombre de logements au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 sur lesquels l'organisme détient un droit réel au 31 décembre de l'année précédente par une contribution moyenne par logement.

« La contribution moyenne par logement résulte de l'application à la moyenne des potentiels financiers par logement des cinq exercices précédents du barème progressif par tranche suivant :

«

Tranches du potentiel financier par logement	Taux de contribution
< 1 000 euros	0 %
De 1 000 à 1 500 euros	4 %
De 1 500 à 2 000 euros	8 %
De 2 000 à 3 000 euros	12 %
> 3 000 euros	16 %

« Le potentiel financier par logement de chacun des cinq exercices précédents est obtenu en divisant le potentiel financier au 31 décembre de l'exercice par le nombre de logements au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 sur lesquels l'organisme détient un droit réel à la même date. ».

« 5° À la première phrase du cinquième alinéa, les mots : « 30 novembre de chaque année » sont remplacés par les mots : « 31 août de l'année au titre de laquelle le prélèvement est dû ».

« 6° Au sixième alinéa, les mots : « de prévention ou » sont supprimés et la phrase est complétée par les mots : « ou en a bénéficié dans les cinq années précédant cette date ».

« 7° Après le mot : « pénalité », la fin de la deuxième phrase du septième alinéa est ainsi rédigée : « égale à 50 % des droits élundés par logement dans la limite de 300 € par logement au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 sur lesquels l'organisme détient un droit réel au 31 décembre de l'année précédente. »

« 8° Il est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Un organisme d'habitation à loyer modéré ou une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux qui contrôle de manière exclusive ou conjointe, dans les conditions prévues par l'article L. 233-16 du code de commerce, un ou plusieurs organismes ou sociétés peut opter, avec leur accord, pour une détermination consolidée du potentiel financier par logement. Cette option est valable pour une période de cinq ans.

« Le résultat consolidé est obtenu en faisant la somme algébrique des ressources, des emplois et des logements de chaque organisme ou société.

« Chaque membre du groupe est redevable de la contribution calculée en multipliant le nombre de logements des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 du présent code sur lesquels il détient un droit réel par le potentiel financier par logement du groupe. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement met en place un dispositif alternatif au rétablissement de la contribution sur les revenus locatifs tel qu'envisagé initialement dans l'article 99 du projet de loi de finances, afin de permettre une péréquation annuelle entre les organismes de logement social pour le développement de la construction neuve.

Ce dispositif s'appuie sur le prélèvement sur les « docus-dormants » mis en place par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 qui permettait d'organiser une péréquation entre organismes HLM dont le potentiel financier n'est plus en adéquation avec leurs perspectives d'investissements. L'assiette du prélèvement est élargie afin d'assurer au fonds de péréquation déjà inscrit dans la loi et géré par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) les recettes escomptées.

Le produit de ce prélèvement est estimé à 260 M€ par an. Pour répondre à l'objectif initial du Gouvernement de mettre en place une péréquation à hauteur de 340 M€, il sera complété par une partie de la cotisation déjà versée par les organismes de logement social sur leur autofinancement.

Cette mutualisation s'inscrit dans un contexte de santé financière globale du secteur HLM plutôt satisfaisante : l'autofinancement du secteur HLM représente plus de 2 Md€, soit plus de 12,5 % des loyers perçus, cette bonne santé financière s'expliquant par d'importants progrès dans la gestion, dans la remise à niveau des loyers facilitée par l'effet solvabilisateur des aides au logement et par le redressement d'organismes ayant bénéficié de mesures leur permettant de retrouver une situation financière saine. La masse financière mutualisée – de l'ordre de 2 % des loyers perçus – n'est ainsi pas de nature à fragiliser l'autofinancement moyen des organismes de logement social, qui conserveront les moyens de maintenir et de renforcer la qualité d'entretien et de gestion de leur patrimoine.

Les organismes qui ne construisent pas et qui vivent de la « rente » tirée des loyers d'un patrimoine amorti seront les plus affectés, alors que les organismes qui s'engagent dans la construction de plus de logements sociaux, là où il y en a besoin, seront confortés par cette mesure.

Ce système de péréquation ne conduira en aucune façon à restreindre le volume des aides à la pierre, mais au contraire permettra un maintien de leur niveau dans un contexte où les autres dépenses publiques sont en baisse. Ce mécanisme a pour ambition de soutenir plus fortement le financement de nouveaux logements dans les zones les plus tendues, de développer en particulier l'offre de logements très sociaux, et d'accélérer la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine, objectifs qui sont une priorité du Gouvernement, comme en témoigne le niveau total des aides publiques accordées à ce secteur – TVA réduite, exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, aide de taux, exonération d'impôt sur les sociétés –, qui a atteint 3,1 Md€ en 2009 (contre 2 Md€ en 2005). La contribution versée par les organismes de logement social et les sociétés d'économie mixte est affectée à la CGLLS au sein d'un fonds *ad hoc* qui contribuera à la

politique du logement en matière de développement de l'offre de logement locatif social et de rénovation urbaine.

Le présent amendement limite enfin l'évolution des loyers des logements du parc social ainsi que des redevances pratiquées dans les logements-foyers au niveau de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Jusqu'à maintenant, les organismes HLM pouvaient, dans la limite des plafonds fixés par les conventions, augmenter leur loyer de 10 % par semestre, soit 21 % par an. Ce régime pouvait se justifier quand les loyers étaient très bas ou bien en période d'inflation importante. Or, l'inflation est, depuis plus de 15 ans, fortement contenue. La limitation imposée permet d'éviter que des organismes qui se considéraient pénalisés par le dispositif proposé ne compensent ce prélèvement par une augmentation des loyers. Il est donc proposé d'expérimenter, sur la période du budget triennal 2011-2013, un plafonnement de l'évolution des loyers à l'IRL, comme cela s'applique d'ailleurs dès à présent pour les entreprises publiques locales et les associations, y compris pour leur parc conventionné.