

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 1185

présenté par

M. Masson, Mme Anthoine, Mme Bazin-Malgras, M. Jean-Claude Bouchet, Mme Valérie Boyer,
M. Cordier, Mme Kuster, M. Leclerc, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Pauget, M. Straumann,
M. Vialay, M. Fasquelle, M. de la Verpillière, M. Bazin et M. Viala

ARTICLE 25

I. – À l’alinéa 47, substituer au nombre :

« 15 000 »,

le nombre :

« 3 000 ».

II. – En conséquence, procéder à la même substitution aux alinéas 51, 66 et 71.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le texte proposé impose un regroupement des acteurs (même s’ils exercent d’autres activités, comme l’Aménagement) s’ils ont moins de 15 000 logements sur le motif vague que cela est nécessaire « lorsque leur taille ne leur permet pas de mettre en place toutes les mesures d’économies utiles ».

Ces regroupements ne sont justifiés par aucun argument. En particulier, le seuil de 15 000 logements n’est en rien pertinent pour la réalisation d’économie de frais de gestion. En effet, il est constaté que les petites structures ont un coût moyen de frais de gestion équivalent à celui des structures plus importantes.

Parallèlement, la qualité de la gestion, notamment de proximité, est très supérieure dans les organismes locaux.

Les gros bailleurs (notamment nationaux) sont jugés par les locataires (et les associations de locataires) comme délaissant ces derniers et seulement motivés par leurs bénéfices.

Le texte proposé fait donc fi de la notion de gestion de proximité (très favorable aux locataires) que seuls les acteurs locaux peuvent réaliser, car en lien avec la politique locale et dépendants des élus locaux.

De la même façon, le texte proposé ne veut pas voir l'efficacité du travail de fournis réalisé par les acteurs locaux (qui trouvent les terrains, font jouer leurs réseaux municipaux pour sortir des opérations, sont motivés par la volonté de continuer à pouvoir exploiter et construire).

Le projet de loi se trompe quant au dynamisme rencontré par les différentes structures et selon l'importance.

Le texte proposé ne tient pas compte, non plus, du dynamisme créé par les acteurs locaux (surtout les SEM) multi-activités qui financent le logement social par leurs autres activités, (Promotion, Aménagement, gestion d'équipement, etc...) et qui sont très efficaces car ayant une connaissance transversale de la problématique du logement (Parcours résidentiel, etc...).

Ce seuil est volontairement trop élevé (5000 logement, c'est déjà un gros bailleur local).

Par ailleurs, ce regroupement serait imposé à un moment où les bailleurs sociaux de moindre importance ont déjà été fragilisés par la loi de finances via un reniement de la parole de l'État, à savoir une baisse imposée des loyers (RLS).

Étant précisé que la fusion se fait selon la valeur des capitaux propres des organismes (capitaux impactés par les déficits nés du fait du RLS...).

Il peut être également relevé que :

- La solution de l'appartenance à un « groupe de logement social » présente l'originalité d'obliger les sociétés filles à céder la majorité de leur capital à la mère. Ce point est, par ailleurs, hautement problématique car la loi impose aux SEM de disposer d'un actionnariat appartenant majoritairement aux collectivités locales.

- La solution de repli prévu par le gouvernement » consiste à empiler une structure administrative :

La SAC, dont le secrétaire d'État explique qu'il s'agit « d'une nouvelle formule de société-mère avec cette fois-ci un sens de l'initiative venant du bas » n'est qu'une structure administrative complémentaire qui alourdira les procédures et les couts de gestion.

Enfin, le Secrétaire d'État a indiqué aux professionnels du Logement social qu'il était conscient que ce texte devait être amendé.

Aussi, il est proposé de réduire le seuil prévu à hauteur de 3000 logements pour tous les organismes (et de façon accessoire pour les seules SEM qui ont déjà adopté depuis longtemps les réformes comptables et structurelles que la loi souhaite voir désormais appliquées aux organismes HLM).