

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 novembre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° II-1362

présenté par

Mme Pinel, M. Philippe Vigier, M. Brial, M. Clément, M. Charles de Courson, M. Favennec
Becot, M. François-Michel Lambert, M. Molac et M. Pancher

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 74, insérer l'article suivant:****Mission « Cohésion des territoires »**

À compter de 2019, il est créé un prélèvement sur le fonds de roulement des organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation au profit de l'établissement public prévu à l'article L. 435-1 du même code.

Ce fonds est abondé par les organismes dont les dépenses d'entretien et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux sont inférieures à un taux, compris entre 12 % et 15 %, correspondant au rapport entre ces dépenses et les ressources d'exploitation nettes des organismes précités.

Le montant du prélèvement est équivalent à la différence entre les dépenses d'entretien et d'amélioration effectivement réalisées au titre de l'exercice précédent et le montant qui aurait dû être réalisé pour atteindre le taux visé à l'alinéa précédent lors de ce même exercice.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'État.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans la loi de finances pour 2018, le dispositif prévu à l'article 126 prévoit une diminution des APL supportée par une diminution des loyers perçus par ces mêmes bailleurs. Ce dispositif a été motivé par le fait que le gouvernement considère que certains bailleurs sociaux n'investissent pas suffisamment dans l'entretien et dans l'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux. Or, une telle mesure ne peut que pénaliser l'ensemble des bailleurs et en particulier ceux dont les locataires sont les plus modestes.

Aussi, afin de répondre de manière juste et ciblée, cet amendement propose la mise en œuvre d'un « malus » pour les bailleurs sociaux qui ne consacrent pas suffisamment de moyens à l'entretien et à l'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux. Les chiffres du logement social de l'USH de 2017 indiquent que les organismes HLM consacrent 15 % de leurs ressources d'exploitation nettes aux dépenses d'entretien courant et de gros entretien, chiffre qui peut être pris comme base de référence.

De plus, le présent amendement propose de créer, à compter de 2019, un prélèvement sur le fonds de roulement des organismes HLM non-vertueux, au profit du Fonds national des aides à la pierre (FNAL), dont l'objet est le financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré. Les organismes concernés par ce prélèvement seraient ceux dont le taux des dépenses d'entretien et d'amélioration sur les ressources d'exploitation nettes serait inférieur à un taux fixé par décret, entre 12 % et 15 %, autour du taux global des organismes HLM. Le montant de ce prélèvement serait équivalent à la différence entre les dépenses d'entretien engagées et les dépenses qui auraient dû être engagées pour respecter ce taux.

Ce dispositif a pour effet d'une part d'inciter les bailleurs peu vertueux à entretenir leur parc de logements locatifs sociaux et, d'autre part, de générer des ressources nouvelles pour la FNAP au profit de la construction et de l'amélioration de logements locatifs sociaux.