

# ASSEMBLÉE NATIONALE

8 novembre 2010

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

Commission	
Gouvernement	

## AMENDEMENT

N° II - 268

présenté par  
le Gouvernement

-----  
**ARTICLE 99**

À la dernière phrase de l'alinéa 21, substituer au mot :

« deuxième »

le mot :

« troisième ».

### 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 « dodus-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.