

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 décembre 2010

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2010 - (n° 2944)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 56

présenté par
M. Myard-----
ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 43, insérer l'article suivant :**

I. – L'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte dont le patrimoine locatif est inférieur à 500 logements, le prélèvement sur leurs ressources financières pour 2010 n'est pas exigible si l'investissement correspondant à leur potentiel financier est engagé d'ici le 30 décembre 2012. ».

II. – La perte de recettes pour la Caisse de garantie du logement locatif social est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus à l'article 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à remédier aux lacunes des règles du prélèvement financier pour 2010 prévu à l'article 22 de la loi de finances rectificative pour 2009 qui prévoit une taxe assise sur le potentiel financier des organismes HLM ou de sociétés (de l'ordre de 25%) en vue de les encourager à mobiliser leurs investissements.

Or ce dispositif ne tient nullement compte de la spécificité des structures de petite taille et de leur modalités d'investissements dans un contexte urbain caractérisé par une situation foncière difficile. Ainsi ces petites structures, de moins de 500 logements, n'engagent-elles pas d'investissements chaque année de façon récurrente - ou se contentent-elles de le faire de façon très limitée ; leur spécificité est de lancer leurs opérations tous les 4 ou 5 ans en ayant rassemblé suffisamment de fonds de sorte à pouvoir financer des projets importants au regard de leur taille.

L'absence de garde-fous du dispositif financier pour 2010 (prise en compte des investissements sur les 2 dernières années seulement, non plafonnement de la taxe par rapport aux loyers...) et son application aveugle se retournent contre l'objectif même prévu par le Législateur puisqu'il oblige une telle structure à stopper l'opération d'investissement décidé, et condamne même sa survie.

A titre d'exemple, pour pouvoir financer des investissements de grande ampleur (construction de 50 logements sociaux pour quelques millions d'euros en région parisienne), l'obtention de financements publics et de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations dépend d'un apport en fonds propres d'au moins 20% du coût total. Le potentiel financier de la structure répond précisément à cette exigence- légitime- des pouvoirs publics, en adéquation avec les perspectives d'investissements.

Toutefois, conséquence des dispositions de la loi actuelle, l'amputation due au prélèvement financier pour 2010 - qui peut être supérieure à 10% du chiffre d'affaires de la société soumise à ladite taxe, et représenter plus de 15% des loyers - l'en interdit. Il réduit à néant la réalisation d'un investissement qui a été pourtant décidé et met en péril la survie de la structure engagée dans ce programme de construction de logements sociaux.

Afin de pallier les conséquences de cette aberration, il convient de prendre en compte la situation particulière des structures de petite taille aux opérations d'investissements dont l'importance est la contrepartie de la discontinuité.

Il convient donc de prévoir que le prélèvement financier 2010 n'est pas dû pour les organismes HLM et SEM ayant moins de 500 logements locatifs qui engagent un investissent d'ici fin 2012, - un délai de deux ans étant nécessaire à l'engagement des investissements compte tenu de la lourdeur des procédures administratives.

Tel est l'amendement que je vous demande de bien vouloir adopter.