

ASSEMBLÉE NATIONALE

28 octobre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° II-396

présenté par

M. Peu, M. Azerot, Mme Bello, M. Brotherson, M. Bruneel, Mme Buffet, M. Chassaigne,
M. Dharréville, M. Dufrègne, Mme Faucillon, M. Jumel, M. Lecoq, M. Nilor, M. Fabien Roussel,
M. Serville et M. Wulfranc

ARTICLE 52**Mission « Cohésion des territoires »**

À l'alinéa 12, après la référence :

« L. 351-2 »

insérer les mots :

« et des logements gérés par les organismes mentionnés à l'article L. 442-8-1 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 52 du projet de loi de finances pour 2018 prévoit, dans le but d'économiser 1,7 Md €, de réduire l'aide personnalisée au logement concomitamment à une baisse des loyers perçus par les bailleurs sociaux.

Si l'objectif de cet article est bien de vouloir préserver le pouvoir d'achat des locataires en faisant porter l'effort sur les bailleurs sociaux, il semble toutefois méconnaître la spécificité du secteur des résidences services pour les étudiants et les jeunes de moins de 30 ans.

En effet, si le financement de la construction des résidences étudiantes conventionnées est bien réalisé par les bailleurs sociaux (habilités à recevoir des prêts locatifs dans le cadre de la politique sociale en matière de logements HLM), ceux-ci ne les gèrent que rarement en direct : ce sont souvent des associations (loi 1901 ou émanant d'établissements d'enseignement supérieur) ou le réseau des CROUS qui assument cette responsabilité, en versant un loyer annuel global au bailleur.

En plus de 30 ans, ce secteur (régé par le code de la construction et de l'habitation, sa finalité étant fixée par les articles L. 442-8-1 et L. 631-12 ainsi que les articles R. 822-29 à 34 du code de l'éducation) a fait preuve d'un réel dynamisme en construisant, selon la dernière étude Xerfi, autour de 200 000 logements dans un peu plus de 1 000 résidences.

Ces différents gestionnaires (public ou associatif à but non lucratif) garantissent aux bailleurs sociaux un loyer global par résidence universitaire qui leurs sont confiées, quel que soit le taux d'occupation de celles-ci.

Ce loyer global est calculé sur la base du loyer plafond de chaque logement prévu dans les conventions agréées par l'État. Une convention de location fixe ainsi entre le bailleur et le gestionnaire non seulement le montant du loyer, mais également la répartition des travaux, entretiens et réparations entre les parties.

Le budget des gestionnaires non lucratifs correspond alors à la différence entre les loyers plafonds fixés par la convention APL et les loyers reversés aux bailleurs sociaux. Cette marge brute est d'environ 50 €/mois pour un logement de 18 m² (90 % du parc géré).

Ce budget permet au gestionnaire d'assurer la location avec un très fort taux de rotation (60 % des locataires sont renouvelés par an), le gardiennage, l'entretien, la sécurité, les réparations sur le patrimoine, l'accompagnement social et la carence locative... La marge nette n'est ainsi qu'autour de 1 %.

Dès lors, on voit bien que, si le dispositif de l'article 52 n'excluait pas les résidences gérées au titre de l'article L. 442-8-1, cela entraînerait la disparition de tous les gestionnaires à but non lucratif.

Autre conséquence : l'État se verrait contraint d'abonder le budget des CROUS pour la part des résidences que ceux-ci gèrent pour le compte des bailleurs sociaux.

Et il en va de même pour le logement des jeunes actifs souvent gérés par les mêmes associations...