

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 octobre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° II-91

présenté par
M. Le Fur

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

I. – Substituer à l’alinéa 5 l’alinéa suivant :

« Le montant des dépenses accessoires retenues forfaitairement pour le calcul de l’aide personnalisée au logement est réduit, pour les bénéficiaires concernés par l’article L. 442-2-1, à hauteur d’un montant fixé par décret. »

II. – En conséquence, à l’alinéa 7, substituer aux mots :

« de loyer de solidarité »

les mots :

« forfaitaire des charges ».

III – En conséquence, procéder à la même substitution aux alinéas 21 et 35.

IV. – En conséquence, substituer aux alinéas 12 à 16 les trois alinéas suivants :

« *Art. L. 442-2-1.* – Pour les logements ouvrant droit à l’aide personnalisée au logement gérés par les organismes mentionnés à l’article L. 411-2, à l’exception des logements individuels, de ceux situés en Outre-Mer et des logements-foyers conventionnés en application du 5° de l’article L. 351-2, une réduction forfaitaire des charges récupérables exigibles prévues à l’article L. 442-3 du présent code est appliquée, par les bailleurs, aux locataires bénéficiaires de l’aide personnalisée au logement dont les ressources sont inférieures à un plafond fonction de la composition du foyer et de la zone géographique et dont le logement n’atteint pas un niveau minimal de performance énergétique fixé par décret et déterminé dans les conditions prévues à l’article L. 134-3.

« Le montant mensuel de la réduction forfaitaire des charges est fixé chaque année par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget dans la limite de 30 € pour l'année 2018.

« Le montant de la réduction forfaitaire des charges est indexé chaque année, au 1^{er} janvier, sur l'indice de référence des loyers défini à l'article 17-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les simulations effectuées montrent que le projet d'article 52 de la loi de finance pour 2018 en l'état actuel mettrait en péril plus de 200 organismes HLM qui verraient leur autofinancement devenir négatif, dont près d'une centaine d'esh.

Toute diminution des loyers entraînerait automatiquement un risque d'effondrement massif de l'activité de production (100 000 logements neufs annuels) ou de réhabilitation (150 000 logements réhabilités annuellement) entraînant des conséquences majeures sur l'économie française (baisse du PIB) et l'activité domestique du secteur du bâtiment (HLM=12 % de l'activité du bâtiment).

Or il faut noter que la formule de calcul de l'APL repose sur deux paramètres que sont les loyers et les charges. Depuis 2000, les charges locatives ont évolué plus vite que les loyers. Sur la période récente, la part de ces charges dans la dépense de logement n'a cessé d'augmenter. Les charges locatives et notamment énergétiques alourdissent ainsi sensiblement la dépense de logement dans le parc social.

Les bailleurs sont déjà engagés sur des politiques de réduction des charges, notamment parce que le premier poste de charge est constitué du chauffage et de l'eau chaude sanitaire, ces actions permettant de réduire la quittance globale des locataires tout en améliorant la performance énergétique du bâti, et donc de réduire les gaz à effet de serres afin d'atteindre les objectifs du Grenelle de l'environnement et des lois de transition énergétiques qui l'ont suivie.

Environ 21 % du parc social, soit 980 000 logements, sont considérés comme énergivores car classés E, F ou G, c'est-à-dire consommant plus de 230 kWh/m²/an, soit, en moyenne, 330 kWh/m²/an.

Près de 70 % du parc social présentent une consommation énergétique située entre les étiquettes énergétiques C et D, c'est-à-dire entre 91 et 230 kWh/m²/an.

Le présent amendement propose de réduire mensuellement d'un montant forfaitaire fixé par décret (dans la limite de 30 €) les charges récupérables des locataires bénéficiaires de l'APL, sous condition de ressources et de zone géographique, dont le logement a une performance énergétique à améliorer, c'est-à-dire classés en D, E, F, ou G (soit 65 % du parc).

Le transfert de la RLS vers les provisions pour charges, aurait pour objectif d'anticiper le bénéfice mensuel pour les locataires des investissements réalisés à l'avenir dans les réhabilitations thermiques par les bailleurs.

Du point de vue des locataires, cela rendrait la mesure plus équitable, elle s'analyserait en une compensation mensuelle des moindres performances thermiques du logement. L'iniquité existante aujourd'hui entre les habitants de logements réhabilités ou neufs et ceux du parc ancien serait ainsi annulée.

Pour les organismes hlm, cela constituerait une forte incitation à la réhabilitation thermique puisque la réduction de charges disparaîtrait lorsque le logement franchirait un seuil d'étiquette énergétique, les charges du logement diminuant d'autant.