

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 octobre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Rejeté

AMENDEMENT

N° II-CF672

présenté par

M. Pupponi, M. Castellani, M. Acquaviva, Mme Pinel, M. Colombani, Mme Dubié, M. El Guerrab
et M. Falorni

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 dû 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 seront fixées par décret pris en Conseil d'État.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le gouvernement considère que certains bailleurs sociaux n'investissent pas suffisamment dans l'entretien et l'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux. C'est une des justifications qui l'a poussé à mettre en œuvre le dispositif prévu à l'article 126 du PLF 2018 et qui prévoit une diminution des APL, supportée par une diminution des loyers perçus par ces mêmes bailleurs.

Cette mesure, qui pénalisera l'ensemble des bailleurs et en particulier ceux dont les locataires sont les plus modestes, ne peut être une bonne réponse à un constat qui peut être partagé s'agissant de certains acteurs du logement social.

Le présent 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.

D'après les chiffres du logement social de l'USH de 2017, les organismes HLM consacrent 15 % de leurs ressources d'exploitation nettes aux dépenses d'entretien courant et de gros entretien. Il peut donc s'agir d'une base de référence.

Cet amendement propose que soit créé, 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 justement 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.

Seraient concernés par ce prélèvement, les organismes 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 double effet positif d'inciter les bailleurs peu vertueux à entretenir leur parc de logements locatifs sociaux et de générer des ressources nouvelles pour la FNAP au profit de la construction et de l'amélioration de logements locatifs sociaux.