

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 décembre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 485)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 543

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 52

Mission « Cohésion des territoires »

I. – A l'alinéa 2, rétablir le 1° et 2° dans la rédaction suivante :

« 1° L'article L. 351-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les 1° et 6° ne sont pas applicables pour les prêts ou contrats de location-accession signés à compter du 1er janvier 2018 et par exception, à compter du 1er janvier 2020, pour les prêts et contrats de location-accession conclus, lorsque le logement est ancien, dans les communes ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant. Un arrêté des ministres chargés du budget et du logement précise lesquelles des communes satisfont aux conditions fixées au présent alinéa. » ;

« 2° L'article L. 351-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de l'aide personnalisée au logement est réduit, pour les bénéficiaires concernés par l'article L. 442-2-1, à hauteur d'une fraction fixée par décret, comprise entre 90 % et 98 %, de la réduction de loyer de solidarité prévue au même article L. 442-2-1. ».

II. Supprimer les alinéas 3 et 4.

III. – A l'alinéa 7, rétablir les 6° et 7° dans la rédaction suivante :

« Après l'article L. 442-2, il est inséré un article L. 442-2-1 ainsi rédigé :

« 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-foyers conventionnés en application du 5° de l'article L. 351-2, une réduction de loyer de solidarité est appliquée par les bailleurs aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

« Pour les locataires ne bénéficiant pas de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1, la demande prévue à l'article L. 441-9 permet au bailleur de déterminer si le locataire bénéficie de la réduction de loyer de solidarité.

« Le montant mensuel de la réduction de loyer de solidarité est fixé chaque année par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget, dans la limite des montants fixés de la manière suivante pour l'année 2018 :

«

Désignation	Zone I (montant maximal en euros)	Zone II (montant maximal en euros)	Zone III (montant maximal en euros)
Bénéficiaire isolé	50	44	41
Couple sans personne à charge	61	54	50
Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge	69	60	56
Par personne supplémentaire à charge	10	9	8

« Le zonage appliqué est celui utilisé pour le calcul des aides au logement.

« L'arrêté mentionné au troisième alinéa du présent article peut prévoir un montant de réduction de loyer de solidarité spécifique pour les colocations.

« Ces plafonds sont indexés, chaque année au 1er 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.

« Chaque année au 1er janvier, la revalorisation du montant mensuel de la réduction de loyer de solidarité correspond au moins à l'évolution de l'indice de référence des loyers défini au même article 17-1.

« Les plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la réduction de loyer de solidarité sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget, dans la limite des montants fixés de la manière suivante pour l'année 2018 :

«

Désignation	Zone I (montant maximal en euros)	Zone II (montant maximal en euros)	Zone III (montant maximal en euros)
Bénéficiaire isolé	1294	1209	1171
Couple sans personne à charge	1559	1474	1426
Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge	1984	1880	1823
Bénéficiaire isolé ou couple ayant deux personnes à charge	2361	2239	2173
Bénéficiaire isolé ou couple ayant trois personnes à charge	2890	2749	2654
Bénéficiaire isolé ou couple ayant quatre personnes à charge	3334	3173	3069
Bénéficiaire isolé ou couple ayant cinq personnes à charge	3712	3532	3410
Bénéficiaire isolé ou couple ayant six personnes à charge	4109	3910	3778
Personne à charge supplémentaire	400	375	350

« Le zonage appliqué est celui utilisé pour le calcul des aides au logement.

« Ces montants, ainsi que le montant des plafonds de ressources, sont indexés chaque année, au 1er janvier, sur l'évolution en moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac, constatée pour l'avant-dernière année précédant cette revalorisation.

« Les ressources mentionnées au premier alinéa du présent article s'entendent comme les ressources prises en compte dans le calcul de l'aide définie à l'article L. 351-3.

« La réduction de loyer de solidarité fait l'objet d'une mention expresse sur la quittance mensuelle délivrée au locataire. » ;

« 7° Le I de l'article L. 481-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'article L. 442-2-1 est applicable aux logements ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et gérés par les sociétés d'économie mixte, à l'exception des logements-foyers conventionnés en application du 5° de l'article L. 351- 2. ».

IV. - Après l'alinéa 7, insérer six alinéas ainsi rédigés :

« 7 bis ° Après le deuxième alinéa de l'article L. 452-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cadre de la mise en œuvre des réductions du loyer de solidarité prévues à l'article L. 442-2-1, elle accorde des concours financiers au soutien des organismes d'habitation à loyer modéré prévus à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte prévues à l'article L. 481-1 afin d'accompagner les fusions et les regroupements de ces organismes. » ;

« 7 ter ° À l'article L. 452-2-1, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

« 7 *quater* ° Après l'article L. 452-2-1, il est inséré un article L. 452-2-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 452-2-1-1. – Une commission de péréquation statue sur les concours financiers précisés au troisième alinéa de l'article L. 452-1. » ;

« 7 *quincies* ° Au second alinéa de l'article L. 452-2-2, le mot : « ou » est remplacé par les mots : « , de la commission de péréquation ou » ;

V. - Remplacer l'alinéa 9 par un alinéa ainsi rédigé :

« Au dernier alinéa, les mots : « qui ne peut excéder 2,5 % » sont remplacés par les mots : « qui est compris entre 2 % et 5 % » ;

VI. – Remplacer les alinéas 10 et 11 par 9 alinéas ainsi rédigés :

« b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

Le taux de la cotisation des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 et des logements à usage locatif et des logements-foyers situés dans les départements d'outre-mer, hors supplément de loyer de solidarité, ne peut excéder 2,5 %. Pour les organismes situés en métropole, dont le montant des redevances perçues au titre des logements-foyers dépasse 80 % de l'assiette, le taux, hors supplément de loyer de solidarité, ne peut excéder 2,5 % » ;

« c) Il est ajouté une division ainsi rédigée :

« II. – Pour lisser l'impact des réductions de loyers de solidarité prévues à l'article L. 442-2-1, une modulation de la cotisation est appliquée sur la base d'une majoration et d'une réduction ainsi mises en œuvre :

« a) Une majoration est appliquée à la cotisation versée par les organismes d'habitations à loyer modéré et par les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1. Cette majoration est calculée en appliquant un taux, qui prend en compte l'impact prévisionnel des réductions prévues à l'article L. 442-2-1, à la part de l'assiette correspondant aux loyers des logements mentionnés au même article, hors supplément de loyer de solidarité ;

« b) La cotisation des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 est réduite d'un montant égal au montant des réductions de loyer de solidarité prévues à l'article L. 442-2-1 appliquées au cours de la période de référence multiplié par un coefficient de variation du montant de la réduction de loyer de solidarité prévu l'année de la contribution.

« Le taux mentionné au a, qui ne peut excéder 10 %, et le coefficient de variation de la réduction mentionnée au b sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances, afin que la somme totale des réductions et majorations prévues dans le cadre de la modulation soit nulle.

« Lorsque pour un redevable, le montant de la réduction est supérieur au montant de la cotisation avant application de ladite réduction, la caisse lui verse la différence. » ;

« d) En conséquence, au début du premier alinéa, il est inséré la référence « I. - ». ».

VII. - A l'alinéa 12, rétablir les 9° à 11° dans la rédaction suivante :

« 9° Les deux dernières phrases du dernier alinéa de l'article L. 452-4-1 sont supprimées ;

« 10° A l'article L. 452-5, les deux dernières phrases du premier alinéa sont remplacées par les phrases suivantes :

« Elle est déclarée et payée à des dates fixées par arrêtés des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances. Ces arrêtés fixent les durées des campagnes de déclaration et de paiement, qui ne peuvent être inférieures, respectivement à trente et à dix jours. ».

VIII. - A l'alinéa 13, rétablir le III dans la rédaction suivante :

« III. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

« 1° Au 1° du I de l'article L. 542-2, après les mots : « même code ; », sont insérés les mots : « l'allocation n'est pas due pour les prêts permettant d'accéder à la propriété de l'habitation qui sont signés à compter du 1er janvier 2018 ; »

« 2° Le premier alinéa de l'article L. 831-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le présent alinéa n'est pas applicable aux prêts signés à compter du 1er janvier 2018. ».

IX. – A l'alinéa 14, rétablir le IV-A dans la rédaction suivante :

« IV. – A. – La réduction de loyer de solidarité prévue à l'article L. 442-2-1 du code de la construction et de l'habitation est applicable aux contrats en cours. ».

X. - Au C. du IV, compléter l'alinéa d'une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, une hausse des loyers et redevances pratiqués peut être autorisée dans les conditions prévues au second alinéa de l'article L. 353-9-3 et au cinquième alinéa de l'article L. 442-1 du même code. »

XI. - Après l'alinéa 16, insérer les alinéas ainsi rédigés :

« D. - Le 6° entre en vigueur à compter du 1^{er} février 2018.

« E. – Par dérogation, en 2018, la réduction de la cotisation prévue au b) du II de l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation correspond à un montant unitaire multiplié par le nombre de bénéficiaires des aides prévues à l'article L. 351-1 du présent code logés dans des logements mentionnés à l'article L. 442-2-1. Le nombre de bénéficiaires s'apprécie au 31 décembre 2017 et le montant unitaire prévu à la phrase précédente est fixé par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances. ».

« F. - Le 1° du I et les 1° et 2° du III ne s'appliquent pas aux prêts et contrats de location-accession ayant fait l'objet d'une demande avant le 31 décembre 2017 et à la condition que ce prêt ou contrat de location-accession soit signé avant le 31 janvier 2018 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans sa rédaction adoptée par le Sénat, l'article 52 ne prévoit plus de réduction de loyer de solidarité (RLS) applicable au parc social et rétablit l'APL-accession. L'augmentation de 850 M€ des dépenses du Fonds national d'aide au logement (FNAL) qui en résulte est financée, uniquement pour 2018, par une augmentation des crédits budgétaires de 700 M€ et par une hausse de la fraction de la cotisation des bailleurs sociaux à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) affectée au FNAL qui atteint un montant total de 850 M€.

Le Gouvernement maintient son ambition d'une réforme d'ampleur du financement des aides au logement par la création d'une réduction de loyer de solidarité applicable dans le parc social. La réduction du loyer de solidarité s'élèvera à 800 M€ en 2018 et en 2019 et à 1,5 Md€ en 2020.

Le présent amendement a donc pour objet de rétablir cette réduction de loyer de solidarité dans les termes adoptés par l'Assemblée nationale en 1ère lecture et sa montée en charge progressive sur le budget triennal 2018-2020.

Le Gouvernement rétablit également la suppression du dispositif d'APL accession à compter du 1er janvier 2018. Cependant, il maintient l'aide personnalisée au logement – accession pour l'habitat ancien en zone détendue (correspondant à la zone III pour les aides personnalisées) pour deux années supplémentaires. Ce maintien doit permettre de soutenir à la fois les locataires du parc social désireux d'acquérir un logement dans le parc social et les bailleurs sociaux en soutenant la demande d'acquisition de logements sociaux dans les zones détendues. Un arrêté permettra de faire coïncider les communes éligibles avec celles situées en zone III. De plus, afin de tenir compte des prêts et contrats de location-accession encore non finalisés au 1er janvier 2018, mais qui pourraient donner lieu à une aide personnelle au logement - accession, l'amendement propose de maintenir l'aide personnelle au logement pour les personnes qui auront déposé une demande de prêt avant le 31 décembre 2017 et pour lesquelles le prêt ne sera effectivement signé qu'au mois de janvier 2018. Ceci permettra de donner le temps à ces prêts d'être finalisés et pour leurs personnes en cours d'accession à la propriété de bénéficier ainsi de l'aide personnelle au logement.

Par ailleurs, tirant les conséquences du relèvement du taux de TVA à 10 % applicable pour la construction et les travaux réalisés dans le secteur du logement social adopté au Sénat en première partie du présent projet de loi de finances (article 6 ter A nouveau) et de l'augmentation des crédits du programme 109 dédié au financement du fonds national d'aide au logement (FNAL) de 700 M€, le présent amendement supprime l'affectation d'une part de cotisation CGLLS au FNAL.

Enfin, comme le Gouvernement s'y était engagé en première lecture à l'Assemblée nationale et reprenant le projet présenté au Sénat, le présent amendement prévoit d'accompagner les bailleurs sociaux dans la mise en œuvre des réductions de loyers de solidarité grâce à un dispositif de lissage et de péréquation mis en place dès 2018 au sein de la CGLLS. En premier lieu, un dispositif de lissage de la réduction de loyer de solidarité est mis en place avec un mécanisme de réduction/majoration de la cotisation principale perçue par la CGLLS. Ce dispositif permettra de lisser sur l'ensemble du parc la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité et ainsi d'éviter des déséquilibres pour les organismes logeant une proportion importante de ménages modestes.

Il est précisé que les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, les logements-foyers et les logements situés dans les départements d'outre-mer ne sont pas concernés par ce dispositif de lissage.

En second lieu, une commission de péréquation est instituée au sein de la CGLLS. Elle accorde des concours financiers aux organismes d'habitation à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte afin d'accompagner les fusions et les regroupements de ces organismes.

Le taux plafond de la cotisation principale à la CGLLS est réduit, compte tenu du rétablissement de la RLS, et assorti d'un taux plancher. Ne sont pas concernés les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, les logements situés dans les départements d'outre-mer et les organismes métropolitains percevant plus de 80 % de redevances au titre des logements-foyers par rapport à l'assiette totale de la cotisation principale.

Par ailleurs, afin d'assurer la bonne mise en place de la réduction de loyer de solidarité en 2018, le présent amendement :

précise que pour les locataires non bénéficiaires de l'APL, l'éligibilité de la RLS pourra être déterminée sur la base de l'enquête ressources ;

prévoit une mise en œuvre de la RLS à compter du 1er février afin de laisser le temps aux bailleurs sociaux et aux organismes payeurs d'adapter leurs systèmes d'information notamment à l'introduction de la RLS.

En dernier lieu, le projet d'amendement ajuste le dispositif de gels des loyers dans le parc social décidé pour 2018, en prévoyant des exceptions pour les bailleurs faisant l'objet d'un protocole CGLLS et mettant en place des opérations de réhabilitation de logements. Les règles du code de la construction et de l'habitation permettent en effet un traitement différencié dans ces deux situations.