

15ème législature

Question N° : 9539	De Mme Cécile Untermaier (Nouvelle Gauche - Saône-et-Loire)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Champ d'application de la réduction de loyer de solidarité	Analyse > Champ d'application de la réduction de loyer de solidarité.
Question publiée au JO le : 19/06/2018 Réponse publiée au JO le : 11/12/2018 page : 11413 Date de changement d'attribution : 16/10/2018		

Texte de la question

Mme Cécile Untermaier attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur le champ d'application de la réduction de loyer de solidarité (RLS) instituée par l'article 126 de la loi de finances pour 2018 du 30 décembre 2017, et l'interprétation qui en est faite, portant préjudice aux communes qui confient leur parc de logements en gestion à un bailleur social dans le cadre d'un mandat de gérance et réduisent ainsi le produit des loyers reversés. En effet l'application de la RLS prévue par l'administration, et qui se déploie par l'intermédiaire des caisses d'allocations familiales en juin 2018, ne fait pas la distinction entre, d'une part, les logements gérés par les organismes HLM pour leur propre compte ou le compte d'un autre organisme HLM relevant du même cadre juridique et, d'autre part, les logements gérés par un bailleur social pour le compte d'une collectivité dans le cadre d'un mandat de gérance. Cette interprétation méconnaît l'intention du Parlement qui n'a sûrement pas été de soumettre le parc de logements exploités par les communes à la RLS ni de baisser l'APL de leurs locataires, peu importe que cette gestion de logement soit en effet assurée directement par la collectivité ou confiée à un organisme HLM dans le cadre d'un mandat. Cette interprétation méconnaît aussi le cadre fixé pour la convention de gérance, laquelle, aux dires mêmes de l'administration des comptes publics relève du mandat fixé par le code civil : « la convention de gérance est un mandat au sens des articles 1984 et suivants du code civil », le bailleur agissant pour le mandant et en son nom dans une fonction de représentation. Enfin cette interprétation méconnaît le fait que rien ne prévoit ni n'oblige expressément ou tacitement à l'application de la RLS aux logements communaux au seul motif qu'ils seraient gérés dans le cadre d'un mandat de gérance immobilière par un organisme HLM. S'agissant des conséquences de l'interprétation de l'administration : si le mandat se poursuit, il en résulte une perte de revenu pour la collectivité mandante ; si compte tenu de cette baisse il est mis fin au mandat, il en résulte une perte de ressources pour le bailleur mandataire, ce qui va à l'encontre de l'enjeu de diversification de l'activité des organismes HLM. Pour ces raisons, elle lui demande quelles mesures il compte prendre pour qu'une juste application soit faite quant au périmètre de la RLS et pour le retrait du parc de logements des collectivités de ce périmètre lorsque ceux-ci sont gérés par un organisme HLM dans le cadre d'un mandat de gérance.

Texte de la réponse

Le mécanisme de la réduction de loyer de solidarité (RLS) concerne les logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM), qu'ils en

soient propriétaires ou non. Dès lors, le bailleur gérant est soumis à la RLS en application de l'article 126 de la loi du 30 décembre 2017 de finances pour 2018. Afin d'accompagner financièrement le secteur, plusieurs mesures de soutien à l'exploitation et à l'investissement ont été prévues dès 2018, notamment par l'intervention de la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Ces mesures prévoient notamment : – une stabilisation du taux du livret A à 0,75 % jusqu'au 31 janvier 2020 (arrêté du 27 novembre 2017) ; – une réforme de la formule du taux du livret A, de manière à réduire globalement et de manière durable les charges financières du secteur du logement social (arrêté du 14 juin 2018) ; – un allongement de la maturité des prêts consentis par la CDC aux bailleurs dont l'appel à manifestation d'intérêt a été lancé le 15 février dernier ; – la mise en place par la CDC d'une enveloppe de remise actuarielle de 330 M€ mobilisable dès 2018 et fléchée vers le soutien à la démolition (150 M€) et vers la renégociation de dette (180 M€) ; – une option de mobilisation en phase de préfinancement des prêts de long terme d'une avance de trésorerie au taux de l'Euribor 3 mois en 2018, à hauteur d'un montant global d'1 Md€ ; – une nouvelle enveloppe de prêts de haut de bilan bonifiés par Action Logement (PHB 2.0) de 2 Md€ ouverte pour une durée de 3 ans (appel à projet 2018 lancé le 5 juin) et destinée à accompagner l'investissement des bailleurs sociaux ; – une enveloppe de 2 Md€ de prêts à taux fixe qui servira, dès 2018 et jusqu'au 31 décembre 2020, au soutien à l'investissement des bailleurs : 1 Md€ pour la construction et 1 Md€ pour la rénovation ; – le prolongement jusqu'au 31 décembre 2020 de la possibilité dont dispose le fonds d'épargne d'allonger la durée des prêts portant sur la part foncière des opérations jusqu'à 60 ans dans les zones tendues. En outre, dans le cadre de la mise en œuvre des RLS prévues à l'article L. 442-2-1, la Caisse de garantie du logement locatif social accordera des concours financiers au soutien des organismes HLM 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, qui leur permettront d'accroître leur assise financière.