



Rencontre avec M. François DELARUE

**Directeur Général de l'Urbanisme,
de la Construction et de l'Habitat**

**Mardi 7 octobre 2003
15h30 à 17h30**

**Les propositions des Sem en matière de
logement**

Après la guerre, compte tenu des retards accumulés, des destructions, des mouvements démographiques, la France s'est trouvée confrontée à une grave crise du logement.

L'État a été un acteur déterminant de cette gestion de crise, à travers notamment une aide massive à la pierre (primes et prêts bonifiés de la Caisse des Prêts HLM).

Pour mener à bien cet effort exceptionnel, il s'est appuyé sur un réseau d'opérateurs, dotés d'un statut exceptionnel, pour l'essentiel les OPHLM, mais également les SA, dotées d'un régime fiscal dérogatoire.

Parallèlement, des circuits de financement complémentaires se sont développés (1% logement, Crédit Foncier), les SEM immobilières y ont trouvé leur place avec des missions spécifiques et un statut de société anonyme d'emblée assujetti à l'Impôt sur les Sociétés à la différence notable des SA d'HLM.

La loi de 1977, sans remettre en cause le rôle majeur de l'État, a modifié radicalement ses modalités d'intervention, privilégiant l'aide à la personne et instaurant un produit unique, le PLA, accessible aux organismes HLM et aux SEM.

Les lois de décentralisation de 1982, ont sensiblement élargi les domaines de compétences des collectivités territoriales, et ont donné à celles-ci des outils adaptés à l'exercice de ces compétences par une loi de 1983 sur le statut des SEM. Ce statut est assis sur la loi de 1966 sur les sociétés commerciales (assujettissement à l'Impôt sur les Sociétés application du principe une action, une voix, régime de droit commun des sociétés anonymes) et celle de 1983 qui définit les relations entre ces sociétés et les collectivités actionnaires.

La loi de 2002 a confirmé ce statut tout en levant certaines ambiguïtés nées de la mise en œuvre de la loi de 1983.

Une nouvelle étape de la décentralisation, le transfert aux collectivités locales de nouvelles compétences, la logique de la construction européenne, font des SEM un outil particulièrement adapté à la mise en œuvre des compétences des collectivités territoriales.

C'est pourquoi les SEM immobilières n'envisagent pas de se démarquer de ce statut de portée générale garanti aux SEM par la loi pour réclamer un statut défiscalisé historiquement daté.

En effet, sous le contrôle des collectivités locales, les SEM mettent la logique d'entreprise (réactivité, performance, souplesse de gestion, vérité des coûts) au service de l'intérêt général et constituent la forme la plus aboutie du partenariat public/privé.

Pour ce qui les concerne, les SEM immobilières développent leurs activités dans le domaine du logement social, de l'accession à la propriété sociale, de l'immobilier d'entreprise.

Plus de **300 SEM** interviennent dans le secteur du logement, elles gèrent plus de **521 000 logements** sur l'ensemble du territoire national, y compris en Outre-mer et construisent en moyenne chaque année près de **10 000 logements**. Il s'agit pour l'essentiel de logements locatifs réglementés.

Lors du congrès de Marseille en octobre 2002, les SEM immobilières ont axé leurs réflexions sur les enjeux et les choix stratégiques auxquelles elles sont confrontées à l'heure de l'intercommunalité et du renouvellement urbain.

Cette année, les SEM immobilières ont souhaité pouvoir débattre de manière approfondie avec François DELARUE, Directeur Général de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, de leurs propositions en matière de logement, dans un contexte marqué par l'émergence d'une crise du logement et des contraintes budgétaires particulièrement lourdes.

Outre un appel lancé conjointement avec l'Union Sociale pour l'Habitat, la Fédération Nationale des Centres Pact Arim et la Fédération Nationale Habitat et Développement Rural pour que le logement redevienne une grande cause nationale, les propositions des SEM en matière de logement sont orientées autour de 7 thèmes, faisant chacun l'objet d'une fiche spécifique :

- **fiche n°1 : propositions d'adaptation de la fiscalité des SEM immobilières**
- **fiche n°2 : impact des projets de normes comptables relatives aux amortissements et aux provisions pour grosses réparations**
- **fiche n°3 : propositions de modification du régime d'évolution des loyers des logements**
- **fiche n°4 : propositions d'évolution des textes relatifs aux charges récupérables**
- **fiche n°5 : évolution des règles mise en concurrence applicables aux contrats conclu par la SEM**
- **fiche n°6 : lutte contre les exclusions**
- **fiche n°7 : autres propositions des SEM**

Les SEM débattront également du volet logement de l'avant projet de loi de décentralisation et de l'avant projet de la loi un logement pour tous à la préparation duquel elles souhaitent être associées.

Rencontre avec François DELARUE
Directeur Général de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

Les propositions des SEM en matière de logement

Fiche n°1
Propositions d'adaptation de la fiscalité des
SEM immobilières

Si les SEM ne souhaitent pas une refonte complète de leur fiscalité, elles sont cependant favorables à des mesures fiscales ciblées telles que :

- l'exonération d'impôt sur les sociétés des plus-values de cession de logements dégagés par les SEM et réinvesties dans la construction de logements sociaux ;
- l'extension aux SEM des abattements de taxe foncière pour les travaux engagés pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap ;
- la facturation directe de la TVA à taux réduit.

1) Exonération d'impôt sur les sociétés des plus-values de cession de logements dégagés par les SEM et réinvesties dans la construction de logements sociaux

Cette mesure permettrait de dégager des ressources affectées à de nouveaux investissements et ce, dans un contexte caractérisé à la fois par une demande de logements soutenue, par la diversification des voies de production de nouveaux logements aidés (construction neuve, rachats de patrimoine, etc), par une nécessaire maîtrise des crédits budgétaires et par le caractère très tendu de l'équilibre financier des opérations.

Compte tenu de leur assujettissement à l'Impôt sur les Sociétés, les SEM voient les plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de cessions d'immeubles (par appartements aux personnes physiques ou en bloc) taxées au taux plein.

Cette situation est doublement pénalisante :

- elle contribue à freiner une politique de vente dynamique aux locataires, alors même que l'accession à la propriété reste insuffisamment développée en France ;
- elle prive les SEM de ressources qu'elles pourraient réaffecter à la création de logements sociaux, notamment en acquisition-amélioration en tissu urbain existant, répondant ainsi à l'attente des collectivités locales et de leurs élus.

Aussi, les SEM demandent le bénéfice d'une mesure simple, soutien direct à l'investissement locatif social : **l'exonération d'impôt sur les sociétés des plus-values sur cessions d'immeubles sous réserve de réemploi dans les quatre ans dans toute opération ayant pour objet de créer des logements assujettis à des plafonds de loyers ou de ressources**, par voie de construction, acquisition ou acquisition-amélioration ou de les réhabiliter.

Il importe de souligner qu'une telle mesure ne soulèverait aucune difficulté de mise œuvre, le respect de la condition de réemploi pouvant être aisément attesté, à titre d'exemple, par une déclaration « ad hoc » jointe aux déclarations fiscales de fin d'exercice et précisant les biens cédés et le montant qui sera affecté aux nouvelles opérations.

Un tableau de suivi pourrait ensuite préciser chaque année l'affectation des plus-values, opération par opération, et être joint à la déclaration fiscale annuelle.

Proposition d'amendement

Ajouter un article nouveau après l'article 34 ainsi rédigé :

« I- Il est créé un article 217 quinterdecies dans le code général des Impôts ainsi rédigé :

Article 217 quinterdecies : les sociétés d'économie mixte peuvent déduire de leurs résultats imposables à l'impôt sur les sociétés une somme égale à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de logements locatifs, sous la condition que cette somme soit réemployée, dans les quatre ans à compter de la cession, à une opération de construction, d'acquisition, d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation de logements locatifs dont les financements sont assortis de maxima de loyers ou de ressources des occupants déterminés par l'autorité administrative.

II- Les pertes de recettes sont compensées par une majoration à due concurrence, des droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

2) L'extension aux SEM des abattements de taxe foncière pour les travaux engagés pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap

La loi 2001-1247 du 21 décembre 2001 a autorisé les organismes HLM à déduire de la taxe foncière sur les propriétés bâties, les dépenses engagées pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap.

Ces abattements sont intégralement pris en charge par l'État.

Les sociétés d'économie mixte, comme les organismes d'HLM, gèrent des logements locatifs sociaux. Il convient que, comme pour les organismes HLM, les dépenses engagées par les SEM pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap soient déductibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Proposition d'amendement

« I – Ajouter un article nouveau ainsi rédigé :

ajouter les mots : « ou par les sociétés d'économie mixte »

après les mots : « organismes d'habitations à loyer modéré » à l'article 1391 C du code général des impôts.

II – La dotation globale de fonctionnement est majorée d'autant.

III – Les pertes de recettes sont compensées par une majoration à due concurrence, des droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

3) La facturation directe de la TVA à taux réduit

Les SEM sont très attachées au maintien de la TVA à taux réduit sur les travaux dans les logements et souhaitent que l'Union européenne ne le remette pas en cause.

Les SEM souhaitent par ailleurs pouvoir bénéficier d'une facturation directe à 5,5% de la TVA sur les travaux dans les logements, comme cela se pratique pour tous, sauf pour les bailleurs sociaux.

La TVA à taux réduit sur les travaux est une excellente mesure, mais ses modalités de mise en œuvre pour les bailleurs sociaux sont particulièrement lourdes, coûteuses et inadaptées.

Elles nuisent en outre, à la lisibilité des régularisations de charges auprès des locataires.

Pourquoi ne pas faire bénéficier des bailleurs sociaux du régime de droit commun au lieu de les contraindre à gérer deux dispositifs, le régime de droit commun pour leurs logements non conventionnés et un régime très complexe (LASM) pour leurs logements conventionnés ?

Les propositions des SEM en matière de logement

Fiche n°2
Impact des projets de normes comptables
relatives aux amortissements et aux
provisions pour grosses réparations

Tout en poursuivant activement le développement de leur parc pour faire face à une demande locative croissante et de plus en plus exigeante, les SEM immobilières vont être confrontées au cours des prochaines années à **un effort de gros entretien** sans précédent qui résulte notamment :

- du vieillissement normal des **premiers immeubles de type PLA** - que les SEM ont construit en nombre et dans un contexte financier difficile au cours des années 80 - et qui vont désormais générer des **cycles de travaux lourds** (ravalements, réfection des couvertures, etc) ;
 - **des obligations techniques de mise aux normes** (sécurité ascenseurs, désamiantage, plomb...) conformément au resserrement des exigences internes et communautaires ;
 - des demandes légitimes de préservation et d'amélioration du confort et du cadre de vie émanant tant des locataires eux-mêmes que des collectivités territoriales actionnaires et cocontractantes des SEM ;
- etc.

Il est donc impératif que les capacités financières d'intervention des SEM - et tout particulièrement l'allocation de ressources aux programmes de gros entretien et grosses réparations par le biais des provisions dotées à cet effet - soient préservées et ce, dans un contexte budgétaire qui, de surcroît, ne paraît dégager aucune marge de manœuvre supplémentaire au bénéfice des organismes.

Or, la réforme qui résulterait de la mise en œuvre d'un avis du Conseil National de la Comptabilité en date du 20 avril 2000 sur les passifs **irait totalement à l'encontre de cette nécessité**, comme la Fédération des SEM n'a pas manqué de le souligner, notamment dans un courrier du 8 août 2002 adressé à la DGUHC (cf copie ci-jointe).

Réduisant drastiquement le champ de la provision pour grosses réparations et mettant corrélativement en place une obligation d'amortissement sur la base d'une décomposition par composants de chacun des actifs immobilisables, ce **bouleversement des normes comptables aurait sur la situation des SEM des conséquences particulièrement néfastes** :

- Le mise en œuvre rétroactive de la réforme, seul système autorisé dans l'avis du 20 avril 2000, aurait un impact chiffré par la Fédération des SEM à 1,5 milliard d'€ (reprise de provisions ; dotations complémentaires aux amortissements) .

De surcroît, pour plus de 20 % des SEM, la perte de plus de la moitié du capital social devrait être constatée, conduisant à reconstituer le capital à hauteur d'un montant consolidé de quelque 150 millions d'€.

Eu égard à la structure capitalistique des SEM et à leurs relations conventionnelles avec les collectivités territoriales, ces dernières seraient par contre-coup très lourdement pénalisées. Plus largement, cette réforme mettrait l'ensemble des actionnaires (et donc aussi les actionnaires privés) devant le fait accompli d'une perte de substance des Sociétés totalement indépendante de la qualité de la gestion et de l'évolution des résultats d'exploitation.

Un avis du comité d'urgence du Conseil National de la Comptabilité en date du 2 juillet 2003 autorise à titre exceptionnel une mise en œuvre prospective des nouvelles méthodes. Un tel écart par rapport aux principes comptables laisse perplexe et souligne l'inadaptation de ce projet aux acteurs immobiliers.

De plus, cet avis laisse en suspend de nombreuses difficultés :

- les normes élaborées par le Conseil National de la Comptabilité n'ont probablement pas pris en compte – ou pas suffisamment - les contraintes des sociétés qui comme les SEM sont à prépondérance immobilière et qui, de surcroît, exploitent un patrimoine très largement placé sous statut réglementé, et par ailleurs largement contrôlé (MILOS, Collectivités territoriales...). L'application de ces normes se traduirait par un **surcroît de complexité et de lourdeur qui n'est pas supportable** à l'échelle d'organismes de taille moyenne et générerait des difficultés pratiques considérables et des coûts significatifs liés aux investissements informatiques, à la formation et à l'allocation de moyens humains pour leur suivi ;
- **s'agissant plus précisément de la PGR**, la dotation statistique issue des pratiques de la profession - régime le mieux adapté aux besoins lourds d'entretien sur le long terme et au respect des engagements conventionnels pris en cette matière par les SEM à l'égard des collectivités territoriales - volerait en éclats au bénéfice d'un système d'amortissement différencié en fonction de la nature des travaux. Ce nouveau système met à mal la capacité des SEM à affecter des ressources, en franchise d'impôt, à des travaux importants et donc programmés. Il n'assure aucune neutralité fiscale. Enfin, il ne permet pas de traduire en comptabilité les engagements contractuels avec les collectivités territoriales.
- Les SEM seraient pas ailleurs **injustement et durablement pénalisées au plan fiscal**, du fait de l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés de la reprise de provisions pour grosses réparations générée par le changement de méthode comptable et ensuite par la moindre anticipation des besoins d'entretien.

- l'imprécision des règles relatives aux provisions pour gros entretiens (quels travaux ?, quelle durée du plan de travaux ? quels justificatifs ?) ne manquerait pas d'être à l'origine de nombreux contentieux fiscaux.
- enfin, ces nouvelles normes pourraient laisser croire à l'existence de marges de manœuvre financières, liées en fait à une non prise en compte des besoins d'entretien du parc allant par là même, à l'encontre de l'objectif de transparence et de lisibilité des comptes.

Très préoccupée par l'impact des projets de normes comptables relatives aux amortissements et aux provisions pour grosses réparations, la Fédération des SEM, demande **l'insertion dans le projet de loi « logement pour tous » d'une disposition :**

- autorisant les SEM à doter une provision pour grosses réparations (selon la définition communément admise avant l'avis du Conseil National de la Comptabilité)
- dès lors que celle-ci repose sur un plan de travaux pouvant avoir une durée de 10 ans.

La Fédération des SEM rappelle l'attachement des SEM à la transparence. Celle-ci se traduit à travers les actions de la Fédération des SEM, notamment une participation active au groupe de travail après du C.N.C. mis en place sous l'égide du Ministère du logement et l'élaboration de la loi du 2 janvier 2002 modernisant le statut des SEM. Compte tenu de cet objectif de transparence et des difficultés évoquées dans la présente note, elle soumettra très prochainement une proposition de rédaction détaillée d'une telle disposition.

Les propositions des SEM en matière de logement

Fiche n°3
Les propositions de modification du régime
d'évolution des loyers des logements

1) Étendre aux logements conventionnés des SEM de Métropole le régime d'évolution des loyers applicable aux logements sociaux des SEM d'Outre-mer

Le dispositif appliqué dans les Départements d'Outre-Mer, permettrait, étendu à la Métropole, de doter les SEM d'un régime plus cohérent, encadré par des loyers plafonds.

Cette réforme permettrait *de moduler les évolutions de loyers*, étant ici souligné que les SEM ne peuvent réajuster annuellement les loyers que dans la stricte limite de variation de la moyenne de l'indice du coût de la construction.

Ainsi les SEM ne seraient plus contraintes d'appliquer uniformément la même augmentation des loyers sur l'ensemble de leurs logements, mais pourraient, après débat, et par délibération en conseil d'administration, faire évoluer les loyers de manière différenciée et mieux les adapter, progressivement, à la qualité du service rendu, en tenant compte des spécificités de chaque quartier.

Actuellement, si une année l'indice INSEEE du coût de la construction progresse de 4% et reste stable l'année suivante, une SEM, qui déciderait de limiter la hausse des loyers la première année à 2%, ne pourrait procéder à aucune augmentation l'année suivante. Elle peut donc être contrainte d'augmenter ses loyers de 4% la première année.

Au contraire, avec un nouveau régime d'évolution des loyers, la SEM pourrait faire évoluer les loyers de 2% chaque année, dans la limite des loyers plafonds.

Les SEM souhaitent, qu'ainsi que l'a indiqué Gilles de ROBIEN, Ministre en charge du logement, cette mesure soit examinée dans le cadre du futur projet de loi « un logement pour tous ».

Cette réforme est d'autant plus importante que les discussions sur la mise en place d'un nouvel indice de révision des loyers, reflétant mieux l'évolution des charges pesant sur les bailleurs, ne semblent pas aboutir.

Proposition d'amendement :

Après l'article L. 481-5 du Code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 481-6 ainsi rédigé :

« Art. L. 481-6 : à compter du 1^{er} juillet 2004 les dispositions des articles L. 442-1, à l'exception du troisième alinéa, à L. 442-2 sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du présent code.

Les modifications de loyer pouvant résulter de ces dispositions peuvent s'appliquer aux baux en cours, à la date de révision convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année de contrat.

Toutefois, l'application des ces dispositions à l'une des sociétés précitées ne peut intervenir que consécutivement à la passation d'une convention révisable annuellement entre cette société et l'État, définissant notamment des objectifs de loyers.

Un décret en conseil d'État détermine, en tant que besoin, les modalités d'application du présent article. »

I- L'article 40 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 est complété par un VIII ainsi rédigé :

VIII- A compter du 1 juillet 2004, les dispositions des articles 17 à 19 et du premier alinéa de l'article 20 ne sont pas applicables aux logements auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 481-6 du Code de la construction et de l'habitation. »

2) Réforme de conventionnement

Les SEM souhaiteraient être associées à la concertation préalable à cette réforme afin de pouvoir en évaluer l'impact dont elles estiment par avance, qu'il devrait contribuer à faire émerger une logique partenariale qu'elles appellent de leurs vœux depuis des années en lieu et place d'un contrôle souvent trop tatillon, et finalement contre-productif.

Les propositions des SEM en matière de logement

Fiche n°4
Propositions d'évolution des textes relatifs
aux charges récupérables

Il existait préalablement un **équilibre entre bailleurs et locataires** quant à la définition des charges récupérables, équilibre auquel la Fédération des SEM est très attachée.

De récentes jurisprudences ont rompu cet équilibre qu'il convient de rétablir.

En effet, la Cour de Cassation a jugé que :

- la TVA et la marge des entreprises qui assurent l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets ;
- la rémunération des gardiens n'assurant que l'entretien des parties communes ou que l'élimination des rejets ;
- les frais de rôle de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

ne sont pas récupérables auprès des locataires.

Non seulement ces jurisprudences s'écartent de la définition législative des charges récupérables, mais si elles étaient confirmées, elles remettraient en cause la capacité des bailleurs à entretenir leur patrimoine.

Il convient, pour la Fédération des SEM :

- de se baser sur la définition légale des charges récupérables ;
- d'actualiser régulièrement la liste des charges récupérables, pour tenir compte des évolutions technologiques et législatives et des nouvelles attentes des locataires.

La Fédération des SEM accueille favorablement les principales propositions présentées par Philippe PELLETIER à propos de l'évolution des textes relatifs aux charges récupérables, dans son rapport remis à Gilles de ROBIEN, à savoir :

- une même réglementation pour le parc social et pour le parc privé ;
- une limitation des modifications législatives à la fixation du délai de prescription pour répétition de l'indu à 5 ans et à la possibilité de déroger à la liste limitative des charges récupérables dans le cadre d'un accord collectif local conclu en application de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 ;
- une liste de charges récupérables limitative et éventuellement une liste de charges non récupérables ;
- un examen régulier (tous les 3 ans ou tous les 5 ans) par la Commission Nationale de Concertation afin de faire émerger les besoins d'adaptations ;
- une prise en compte des évolutions technologiques ;
- la récupération de la totalité du coût des services, y compris la marge des entreprises et la TVA ;
- la possibilité de prévoir, dans un accord collectif local, une participation des locataires à des dépenses d'investissement permettant des économies de charges, afin d'encourager une maîtrise des charges
- la récupération de la totalité de la rémunération des employés d'immeubles assurant l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets.

La Fédération des SEM est prête à négocier avec les représentants des locataires les dispositions relatives à la récupération de la rémunération des gardiens en prenant en compte les évolutions du métier de gardien.

Il conviendrait par ailleurs que les **obligations de gardiennage** ne soient plus imposées uniformément à un gardien pour 100 logements, **mais fasse l'objet d'un accord collectif local**, afin d'être adaptées aux attentes des locataires.

Concernant les frais de rôle de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, s'agissant d'un service rendu au profit des occupants, il serait plus logique et plus équitable de rattacher la taxe d'enlèvement des ordures ménagères à la taxe d'habitation et pas à la taxe foncière.

Enfin, la Fédération des SEM rappelle qu'il est nécessaire de procéder, dans le cadre des aides personnelles au logement, à une réactualisation du forfait charge, afin qu'il assure, tout particulièrement dans les départements d'outre-mer, une meilleure couverture des charges acquittées par les locataires.

Les propositions des SEM en matière de logement

Fiche n°5
Évolution des règles de mise en concurrence
applicables aux contrats conclus par la SEM

Depuis un arrêt du Conseil d'État du 13 mars 1998 emportant annulation partielle du décret du 29-03-93 pris pour l'application de la loi SAPIN, le régime des contrats passés par les SEM exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux pour la réalisation de leurs opérations, soulève des difficultés récurrentes d'application ainsi que des contradictions de fond (régime plus pénalisant, dans certains cas, que celui des collectivités territoriales !).

Plus généralement, la réforme du Code des Marchés Publics en cours nécessite une actualisation, sollicitée depuis 5 ans par la Fédération des SEM, de manière à redonner aux S.E.M. la sécurité juridique dont elles ont impérativement besoin dans la passation de leurs contrats.

En première approche, la Fédération des SEM considère que la priorité doit être donnée à un texte centré sur les marchés de travaux.

En effet, la réglementation actuellement en vigueur (interne ou communautaire) détermine des règles de passation globalement cohérentes pour les autres catégories de marchés.

La Fédération propose en conséquence une refonte du décret actuel reposant sur les bases suivantes :

➤ Champ d'application :

- Contrats passés pour leur propre compte par les S.E.M. dans le cadre de la réalisation des opérations réglementées dont elles ont la charge.

➤ seuil :

- seuil s'appréciant par contrat (avec interdiction du fractionnement abusif),
- 240.000,00 € H.T.

Trois procédures laissées au libre choix du maître d'ouvrage :

- appel d'offres
- marché négocié avec publicité et mise en concurrence
- dialogue compétitif

En tout état de cause, la Fédération des SEM envisage de constituer un **groupe de travail interne** chargé de mettre au point un **avant-projet de texte** qui serait ensuite soumis à la D.G.U.H.C. et au Ministère de l'Économie et des Finances, en vue d'aboutir à une rédaction consensuelle dans les meilleurs délais.

Les propositions des SEM en matière de logement

Fiche n°6
Lutte contre les exclusions

Pour les SEM, outre le développement de la construction de logements sociaux, les aides personnelles au logement et le traitement du surendettement constituent les principaux piliers de la lutte contre les exclusions.

En conséquence, les SEM préconisent une réforme des aides personnelles au logement prévoyant :

- l'ouverture du droit aux aides personnelles au logement dès le premier mois d'entrée dans les lieux et le maintien des aides personnelles jusqu'au départ effectif du locataire, y compris après une résiliation de bail, pendant une période probatoire d'une durée maximale à définir ;
- l'indexation des loyers plafonds des aides personnelles sur le même indice que l'indice retenu pour l'évolution des loyers ;
- le versement de l'allocation logement en tiers payant en Métropole ;
- la mise en œuvre d'un principe d'équité du taux de couverture des charges entre les DOM et la Métropole.

Par ailleurs, les SEM se montrent très inquiètes des restrictions de crédits concernant les fonds de solidarité logement. Ces crédits facilitent l'accès au logement pour des personnes en difficulté, le maintien dans les lieux de locataires rencontrant des difficultés temporaires et la mise en place d'actions d'accompagnement social par des associations spécialisées, notamment dans le cadre de baux glissants. Un recul des aides publiques dans ce domaine irait à l'encontre des objectifs d'insertion réaffirmés par plusieurs textes de loi. Ces interrogations sont renforcées par la perspective d'un transfert de compétence aux départements des fonds de solidarité logement.

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a profondément réformé le traitement du surendettement en créant la procédure de rétablissement personnel qui prévoit la possibilité, pour les personnes dont la situation est irrémédiablement compromise, d'effacer toutes leurs dettes non professionnelles.

Les SEM souhaitent que cette réforme soit complétée en accordant un traitement prioritaire aux créances locatives des bailleurs sociaux par rapport aux créances des établissements de crédits, dans les procédures de traitement du surendettement.

Enfin, il conviendrait de conforter les enquêtes sociales réalisées à la demande des préfets préalablement à une résiliation de bail.

Les propositions des SEM en matière de logement

Fiche n°7
Autres propositions des SEM

1/ Adaptation du régime du PLS

L'obligation de contracter un prêt couvrant au moins 50% du coût d'une opération financée avec un PLS, apparaît sur certaines opérations, trop contraignante, et a des effets anti-économiques en majorant la charge d'intérêts.

Il serait souhaitable :

- de ramener cette quotité minimale à 40% et d'étendre aux opérations financées avec une quotité de PLS comprise entre 40 et 50%, l'exonération de TFPB sur 15 ans
- d'inclure dans les 10 % minimum de fonds propres les concours financiers des collectivités locales au même titre que les fonds du 1 %.

2/ Logement locatif intermédiaire

Le taux d'intérêt des PLI est aujourd'hui plus élevé que les taux du marché.

Pour répondre à la demande de logements des classes moyennes, il est devenu indispensable de diminuer le taux d'intérêt des PLI.

Il conviendrait par ailleurs, afin d'encourager la construction de logements intermédiaires, de faire bénéficier d'un **taux de TVA réduit** les acquisitions foncières destinées à des logements intermédiaires.

3/ Caution

À la lecture des articles L.341-2 et suivants du code de la consommation et de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, il apparaît un certain nombre de contradictions qui risquent, de voir les bailleurs déboutés de leurs actions devant les tribunaux car ne respectant pas les termes ou de l'un ou de l'autre de ces deux textes.

En effet, l'article L. 341-2 indique que « toute personne physique qui s'engage par acte sous seing privé en qualité de caution envers un créancier professionnel doit, à peine de nullité de son engagement, faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante, et uniquement de celle-ci : en me portant caution de X... dans la limite de la somme de ... couvrant le paiement du principal, des intérêts et le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de ..., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X... n'y satisfait pas lui-même ».

Or la loi de 1989 impose, lors de la rédaction d'un acte de caution relatif à un bail, la reproduction manuscrite « du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location » ainsi que la reproduction manuscrite de l'alinéa 2 de l'article 22-1 : « Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation ».

Et même si la jurisprudence fait une interprétation large quant à la rédaction de cet alinéa notamment en n'exigeant pas sa reproduction in extenso en cas de caution à durée déterminée, il n'en reste pas moins que toutes les formalités décrites dans cet article sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

Par ailleurs, la rédaction de l'article L. 341-6 qui fait obligation au « créancier professionnel de faire connaître à la caution personne physique, au plus tard avant le 31 mars de chaque année, le montant du principal et des intérêts, commissions, frais et accessoires restant à courir au 31 décembre de l'année précédente ainsi que le terme de cet engagement... » pose également aux bailleurs des difficultés d'application, puisque au 31 décembre d'une année, certains éléments constitutifs de l'engagement de la caution ne sont pas connus (par exemple les révisions de loyer).

En conclusion, si la rédaction de l'article L. 341-2 du Code de la consommation correspond parfaitement à la caution souscrite au moment de garantir un emprunt, elle est mal adaptée à la rédaction d'un acte de caution destiné à garantir un contrat de location, sachant que l'article 22-1 de la loi de 1989 est de son côté à la fois plus adapté et plus contraignant.

Il conviendrait de réserver les articles L.341-2 et suivants du code de la consommation aux cautions autres que celles relevant du contrat de location, et de compléter pour les bailleurs l'article 22-1 de la loi de 1989, en précisant :

- l'obligation d'information de la caution, mais adaptée à la situation particulière du contrat de location (loyer actuel, ...),
- l'interdiction « de se prévaloir d'un contrat de cautionnement conclu par une personne physique dont l'engagement était, lors de sa conclusion, manifestement disproportionné à ses biens et

revenus, à moins que le patrimoine de cette caution, au moment où celle-ci est appelée, ne lui permette de faire face à ses obligations » pour s'aligner sur l'article L. 341-4 du code de la consommation.

On pourrait également, quitte à retoucher cet article 22-1, lever l'ambiguïté relative à la reproduction manuscrite de l'alinéa 2 en précisant que cette reproduction n'est applicable qu'en cas de caution à durée indéterminée. En effet, cette ambiguïté a entraîné jusqu'à ce jour une confusion dans la compréhension des locataires et quelques procédures judiciaires.