

*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Circulaire UHC/DH/24 n° 2000-86 du 13 décembre 2000 relative aux mesures financières prises en faveur des organismes HLM pour assurer le gel des loyers en 2001

NOR : EQUU0010212C

Mots clés : loyers HLM.

Publication : au *Bulletin officiel*.

Le secrétaire d'Etat au logement à Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement [pour information et pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement [pour information]) ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ; conseil général des ponts et chaussées ; mission interministérielle d'inspection du logement social.

En complément de ma circulaire n° 2000-74 du 23 octobre 2000, je vous indique deux dispositions prises en faveur des organismes HLM qui leur permettront de pratiquer un gel des loyers pour l'année 2001.

I. - Mesure de compensation financière
de la hausse du taux du livret A

Elle prendra la forme d'une ristourne visant à effacer, dans le résultat comptable, l'effet de la hausse du taux du livret A. Elle représente un avantage financier de l'ordre de 870 millions de francs dont 750 millions de francs pour les organismes HLM et 120 millions de francs pour les sociétés d'économie mixte.

En outre, les prêts postérieurs au 1^{er} juillet 1997 pourront bénéficier d'un allongement de leur durée de remboursement de trois ans, sur option des organismes concernés.

Ces mesures sont subordonnées à la confirmation du gel des loyers pour l'année 2001 et à une sortie progressive et modérée du gel à partir de 2002.

Vous trouverez en annexe une fiche précisant les modalités de calcul de la ristourne.

II. - Abattement de 30 % de la taxe foncière
sur les propriétés bâties (TFPB) dans les ZUS

Le projet de loi de finances pour 2001 (art. 26 *bis* en cours d'examen par le Parlement) prévoit un abattement de 30 % de la valeur locative des logements situés dans les zones urbaines sensibles. Cette mesure, d'un montant d'environ 800 millions de francs, réduit de 10 % en moyenne la charge relative à la TFPB supportée par les organismes HLM.

Le bénéfice de cet abattement est également subordonné, en 2001, à l'engagement de l'organisme bénéficiaire de pratiquer le gel des loyers en 2001.

*
* *

Ces deux mesures, dont le montant total est de l'ordre de 1,670 milliard de francs, compensent largement l'effet de la hausse du taux du livret A, dont l'impact est estimé par les organismes HLM eux-mêmes à 1,3 milliard de francs. Les engagements pris par le Gouvernement sont donc tenus.

Ce dispositif (gel des loyers, mesures financières) trouve à s'appliquer organisme par organisme. Le Gouvernement et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'HLM souhaitent également l'inscrire dans une convention plus globale, en cours de discussion. Chaque organisme participe en effet du mouvement HLM dans son ensemble, qui avait pris l'an dernier l'engagement de gel des loyers sur 2000 et 2001.

Je vous demande en conséquence, en vous appuyant sur les éléments qui précèdent, de veiller au respect, par les organismes HLM, du gel des loyers pour toute la durée de l'année 2001, en demandant systématiquement une deuxième délibération pour toute décision de hausse qui vous serait transmise.

En tout premier lieu, dans l'attente de l'aboutissement des discussions Etat/UNFOHLM, il convient tout particulièrement qu'au 1^{er} janvier 2001 n'intervienne aucune hausse, qui créerait une situation de non-retour.

Vous voudrez bien me rendre compte par retour de la situation dans votre département et des dispositions prises par vous.

Le secrétaire d'Etat au

**CALCUL DE LA RISTOURNE 2001
AUX ORGANISMES HLM ET SEM DE LOGEMENT SOCIAL**
NOTE DU MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

1. Principe

La CDC versera à tout organisme HLM (ou SEM de logement social) une ristourne visant à la neutralisation en termes de résultat de la hausse du taux du livret A hors prêts réaménagés en avril 1999, en contrepartie d'un engagement de geler les loyers en 2001 et de sortir en biseau sur 5 ans du gel des loyers.

Compte tenu des difficultés d'effectuer des projections fines sur l'ensemble des comptes, cette ristourne sera estimée sur la base, lorsqu'elle existe, de la provision AT/AF connue en 2000.

**2. L'organisme indique à la CDC avant le 1^{er} août
le montant de sa provision AT/AF 2000**

Le montant de cette provision dérogatoire (AT/AF) est celui qui figure dans les comptes 2 000 certifiés (par les commissaires aux comptes pour les organismes à comptabilité privée et le conseil d'administration pour les organismes à comptabilité publique).

En outre, l'organisme fournit, par l'intermédiaire de la DDE, une copie de la délibération de son CA approuvant le gel des loyers en 2001 et une sortie en biseau sur 5 ans à partir de 2002.

3. La CDC verse la ristourne courant août

La CDC calcule, organisme par organisme, pour l'encours de prêts totalement indexés sur le livret A hors les prêts réaménagés dans le mécanisme d'avril 1999, les tableaux d'amortissement résultant de l'application de la hausse du taux du livret A au 1^{er} juillet 2000 et ce qui auraient été en vigueur sans hausse du taux du livret A. Pour chaque organisme sont ainsi calculés : le montant prévisionnel des intérêts 2001 (I_2), des amortissements 2001 (AF_2), et ces mêmes chiffres (I_1 et AF_1) si la hausse du livret A n'avait pas eu lieu.

La ristourne par organisme est alors calculée de la manière suivante :

$$(I_2 - I_1) - \min(AT/AF ; (AF_1 - AF_2)/3)$$

La CDC adresse pour information la liste des organismes ayant bénéficié d'une ristourne à la direction du Trésor et à la DGUHC, ainsi que le montant de cette ristourne.

**Fonctionnement du mécanisme « AT/AF »
(amortissement technique, amortissement financier)
Note technique de la DGUHC**

Les articles R. 423-22 et R. 423-42 du CCH (R. 423-70 pour les SA) prévoient que le conseil d'administration de l'organisme fixe le rythme d'amortissement des immobilisations en fonction de la durée de vie économique de celles-ci, ce qui constitue un alignement des règles de comptabilité HLM sur le droit commun.

Le mécanisme « AT/AF » consiste à exiger des organismes que les dotations cumulées aux comptes d'amortissement des immobilisations (i.e. Cumul des amortissements techniques ou ΣAT , calculés généralement selon un mode linéaire) soient au moins égales au montant cumulé des remboursements des emprunts contractés pour le financement de celles-ci (i.e. Cumul des amortissements financiers ou ΣAF). Le respect de cette règle vaut pour l'ensemble des comptes globaux d'un organisme et n'a pas à être individualisé opération par opération.

Dans un contexte où le taux des prêts croît du fait de l'augmentation du livret A, les amortissements financiers diminuent (sauf si le profil des prêts est soumis à intérêts compensateurs auquel cas les modalités d'amortissement sont inchangées).

Pour les organismes qui ont constitué de tels amortissements dérogatoires, cela peut conduire à des dotations moindres (voire à des reprises) qui ont un impact favorable sur les charges du compte de résultat.

D'après les statistiques dont dispose la DGUHC, 25 % des organismes avaient au 31 décembre 1998, de tels amortissements dérogatoires dans leur bilan.

Les montants de la ristourne annoncés dans la présente circulaire tiennent compte de cet éventuel effet bénéfique.

I. - Après l'article 1388 du code général des impôts, il est inséré un article 1388*bis* ainsi rédigé :

« Article 1388 bis. - I. - La base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements à usage locatif mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, appartenant à l'un des organismes cités à l'article L. 411-2 du même code ou à une société d'économie mixte et ayant bénéficié d'une exonération prévue aux articles 1384, 1384 A, au II *bis* de l'article 1385 ou acquis avant le 1^{er} janvier 1998 en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat en application du 3^o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'un abattement de 30 % lorsque ces logements sont situés en zones urbaines sensibles mentionnées au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

« II. - L'abattement prévu au I est réservé aux logements faisant l'objet d'une convention passée entre le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

« Toutefois, pour les impositions établies au titre de 2001, l'abattement prévu au I et appliqué aux logements appartenant à des organismes ou à des sociétés d'économie mixte soit qui ont fait l'objet d'un plan de redressement attesté par la caisse de garantie du logement social, soit dont le conseil d'administration a pris une délibération décidant, pour l'ensemble de leurs logements autres que ceux faisant l'objet de travaux de réhabilitation aidés par l'Etat, de maintenir jusqu'au 31 décembre 2001, le montant des loyers en vigueur au 31 décembre 2000.

« Cet abattement s'applique au titre des impositions établies de 2001 à 2006 et à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante celle de la signature de la convention.

« III. - Pour bénéficier de l'abattement prévu au I, les organismes concernés doivent adresser au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de l'année suivante celle de la signature de la convention, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens. Elle doit être accompagnée d'une copie de la convention visée au II et des documents justifiant des modalités de financement de la construction ou de l'acquisition. Lorsque la déclaration est souscrite hors délai, l'abattement s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription.

« IV. - Pour l'application de l'abattement prévu au I au titre de 2001, la déclaration visée au III, accompagnée d'une copie de l'attestation de la caisse de garantie du logement social ou de la délibération visées au II, doit être souscrite avant le 31 janvier 2001 ».

II. - Au premier alinéa de l'article 1522 du code général des impôts, les mots : « taxe foncière » sont remplacés par les mots : « taxe foncière, défini par l'article 1388 ».

III. - L'article 1389 du code général des impôts est ainsi modifié :

a) Au II, après les mots : « les réclamations », sont insérés les mots : « présentées en application du I » ;

b) Il est complété par un III ainsi rédigé :

« III. - Le dégrèvement prévu au premier alinéa du I s'applique également aux logements à usage locatif, attribués sous conditions de ressources conformément à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, vacants depuis plus de trois mois et appartenant à l'un des organismes visés à l'article L. 411-2 du même code ou à une société d'économie mixte. Ces logements doivent être situés dans un immeuble destiné, soit à être démoli, soit à faire l'objet de travaux définis au 1^o de l'article R. 323-3 du même code et financés par la subvention prévue aux articles R. 323-1 à R. 323-12 de ce même code.

« Le dégrèvement est subordonné à la présentation par le propriétaire, selon le cas, soit de l'autorisation de démolir prévue à l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation, soit de la décision de subvention des travaux prévue à l'article R. 323-5 du même code. »

IV. - Il est institué une dotation budgétaire destinée à compenser les pertes de ressources résultant des dispositions du I de l'article 1388 *bis* du code général des impôts pour les communes et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, à l'exception de ceux faisant application du II de l'article 1609 *nonies C* du même code.

La compensation versée à chaque commune ou établissement public de coopération intercommunale est égale, chaque année, au produit du montant de l'abattement mentionné au I de l'article 1388 *bis* par le taux de taxe foncière sur les propriétés bâties voté par la collectivité ou l'établissement public au titre de l'année précédant celle de l'imposition.

Pour les communes qui appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale sans fiscalité propre, le taux voté par la commune au titre de l'année précédente est majoré du taux appliqué la même année au profit de l'établissement public de coopération intercommunale.

V. - Les dispositions des II et III s'appliquent à compter des impositions établies au titre de 2001.