



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 87432

## Texte de la question

M. André Chassaigne attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le financement de la construction de logements sociaux. En effet, le Gouvernement a décidé de prélever sur les organismes d'HLM 340 millions d'euros par an pour financer la construction de logements sociaux. L'Union sociale pour l'habitat dénonce cette mesure injuste et inefficace. Cette ponction représente plus de 2 % des loyers collectés en 2010. Il s'agit d'une forme de *hold-up* sur les organismes HLM, donc sur les locataires qui paient tous les mois, avec difficulté pour la plupart, leur loyer. C'est un nouvel impôt correspondant à un droit au bail qui avait été supprimé pour les locataires d'HLM en novembre 2000. Cette mesure est d'autant plus scandaleuse qu'elle frappe les familles à revenus modestes alors que, dans le même temps, le Gouvernement privilégie l'aide aux investisseurs privés au détriment du logement social et maintient son bouclier fiscal. Par ailleurs, l'État demande aux organismes HLM d'augmenter leur offre de logements, d'améliorer l'entretien du patrimoine, la performance énergétique du parc, et la qualité du service rendu. Avec cette nouvelle ponction de 2 %, les organismes d'HLM auront bien du mal à respecter ces objectifs. Compte tenu de la situation, une partie du mouvement HLM réagit en demandant de refuser la signature des conventions d'utilité sociale avec l'État, prévue pour la fin de l'année 2010. En conséquence, il lui demande s'il compte revenir sur cette décision et trouver d'autres sources de financement pérennes pour garantir un véritable droit au logement pour tous.

## Texte de la réponse

Le financement de la politique du logement est une priorité du Gouvernement. En 2009, l'effort de la Nation en faveur du logement a atteint 35,5 Md. Avec le financement de 500 000 logements sur la période 2005-2009, le plan de cohésion sociale avait déjà cette ambition de mettre en oeuvre des moyens exceptionnels destinés à la production de logements locatifs sociaux afin de répondre au déficit très important de production constaté au début des années 2000. Les organismes HLM se sont mobilisés pour mener de front la relance de la construction et un programme de renouvellement urbain sans précédent. Sur la période 2005-2009, 485 000 nouveaux logements ont été construits. Cette mobilisation de tous les acteurs, et particulièrement des organismes HLM, a permis d'atteindre le chiffre de 120 000 logements sociaux financés en 2009, alors qu'entre 1978 et 2003, l'État en finançait 50 000 par an en moyenne. Ces chiffres démontrent que l'engagement des organismes HLM dans l'effort de production de logements est indispensable à l'État pour la conduite de sa politique de financement du logement social. En 2010, l'effort sera encore plus important avec un objectif de financement de 140 000 logements nouveaux dont plus de 90 000 PLUS et PLAI, destinés aux plus modestes. Pour poursuivre cet effort de production dans un contexte de contrainte budgétaire, le Gouvernement souhaite que le mouvement HLM contribue à la mobilisation des ressources nécessaires en opérant en son sein une forme de péréquation. À cette fin, il proposera au Parlement de supprimer en 2011 l'exonération de contribution sur les revenus locatifs (CRL) dont bénéficient les organismes HLM. Cette ressource sera affectée à un fonds de solidarité spécifique de la Caisse de garantie du logement locatif social, destiné à abonder le financement de la construction, de la réhabilitation et de la rénovation urbaine, en particulier en zone tendue. Pour que ce mécanisme ne mobilise pas les ressources des locataires, mais celles des organismes, le Gouvernement proposera au Parlement de limiter la hausse des loyers à l'IRL. Jusqu'alors, le Gouvernement agissait par recommandation. Pour la durée du budget triennal, nous souhaitons fixer un plafond national obligatoire avec

des possibilités de dérogation par organisme en fonction de la situation locale. Ces choix se fondent sur plusieurs constats. Une grande partie des organismes HLM dégage chaque année des excédents importants qui permettraient de renforcer plus rapidement le développement de l'offre locative. En 2008, leur potentiel financier dépassait 6,5 Md, avec un autofinancement médian représentant 12,5 % de leur chiffre d'affaires, soit plus de 2 Md. La mobilisation de ces fonds propres doit permettre de soutenir les organismes qui subissent les plus fortes pressions de la demande. Le dispositif de péréquation entre organismes HLM créé en 2009 n'est pas à la hauteur des besoins de redistribution révélés par la situation financière des organismes. Il convient donc de franchir un cap en la matière et de mieux structurer cette péréquation de telle sorte qu'elle donne la possibilité de répondre à l'objectif de construire davantage dans les zones tendues. Cet effort de solidarité que nous demandons ne remettra pas en cause les investissements que les organismes doivent réaliser. Les autres aides financières non budgétaires dont bénéficient les HLM ne seront pas remises en cause avec les exonérations d'impôt sur les sociétés (700 M), les exonérations de TFPB (400 M), les exonérations sur les travaux thermiques, sur les travaux d'accessibilité, sur la construction neuve, la TVA à 5,5 % (850 M), les exonérations de droits de mutation et les aides de circuit (1,2 Md). Au total, cela représente près de 4 Md, auxquels s'ajoute une aide directe de 5 Md versée aux locataires, sous forme d'APL, pour les solvabiliser, soit plus d'un tiers des loyers perçus par les organismes HLM. Ce système de péréquation se justifie par un devoir de responsabilité et de solidarité. La réduction des déficits doit conduire chaque secteur économique, et particulièrement ceux qui bénéficient le plus largement des ressources publiques, à s'interroger sur leur « besoin d'État ». Tout en poursuivant l'objectif d'assainir nos finances publiques, cette mesure doit permettre de maintenir un niveau de construction et de réhabilitation élevé pour répondre à la demande de logement, tout en garantissant un volume d'activités satisfaisant pour les professionnels du bâtiment. Naturellement, la mise en oeuvre de cette péréquation fera l'objet d'une étroite concertation avec le mouvement HLM.

## Données clés

**Auteur :** [M. André Chassaigne](#)

**Circonscription :** Puy-de-Dôme (5<sup>e</sup> circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 87432

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement et urbanisme

**Ministère attributaire :** Logement et urbanisme

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 7 septembre 2010, page 9606

**Réponse publiée le :** 26 octobre 2010, page 11728