



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 88925

Texte de la question

Mme Geneviève Gaillard attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le projet du Gouvernement qui vise à baisser de façon importante les aides à la pierre, qui passeraient de 650 millions d'euros à 500 millions d'euros et à mettre en place un prélèvement annuel de 340 millions d'euros sur les organismes HLM. L'effet cumulé de cette baisse des aides et de ce prélèvement correspondraient à une diminution de 75 % des financements de l'État, constituant un désengagement de l'État en matière de politique de l'habitat alors que les besoins sont plus importants que jamais. Pour les organismes HLM, qui ont fait la preuve en 2009 et 2010 de leur capacité à produire une quantité importante de nouveaux logements, tout en engageant un programme ambitieux de rénovation urbaine et de réhabilitations thermiques, ce prélèvement diminuerait leurs capacités d'investissement. Dans la région Poitou-Charentes, il remettrait en cause la réalisation de l'engagement réhabilitation durable du parc HLM portant sur près de 8 500 logements entre 2010 et 2012 et freinerait l'effort de construction en cours. Par ailleurs, l'objectif du Gouvernement serait de privilégier l'allocation d'aides à la pierre et du prélèvement à certaines zones et territoires les plus tendus. Or les ressources des organismes HLM qui feraient l'objet de ce prélèvement ont un ancrage territorial ; elles proviennent de la contribution non seulement des collectivités et des acteurs locaux mais aussi des locataires des logements sociaux, aux revenus modestes, à travers le paiement de leur loyer. Au vu des risques d'un tel projet pour le logement social, de ses effets sociaux et économiques importants, elle lui demande de bien vouloir lui indiquer s'il envisage de l'abandonner.

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 : [Mme Geneviève Gaillard](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 88925

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 septembre 2010, page 10184

Réponse publiée le : 26 octobre 2010, page 11728