ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 89389

Texte de la question

M. Alain Rousset attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le projet du Gouvernement de prélever 340 millions d'euros auprès des organismes HLM dans le cadre du budget 2011. S'il était confirmé, les conséquences d'un tel prélèvement, qui représente 2 % des loyers collectés, seraient multiples. Tout d'abord, il compromettrait la volonté du mouvement HLM, de viser une forte modération des loyers HLM en 2011. Ensuite, il réduirait considérablement les efforts engagés en faveur de la construction de nouveaux logements, de la rénovation urbaine et de la réhabilitation du parc existant (à titre d'exemple, 340 millions d'euros permettent la construction de 20 000 logements). En somme, s'ajoutant à la diminution régulière des aides à la pierre, ce prélèvement conduirait une nouvelle fois à faire peser sur les classes moyennes et modestes, l'ensemble des efforts nécessaires à la résorption de nos déficits publics alors que dans le même temps, le Gouvernement ne remet pas en cause certaines niches fiscales immobilières qui sont autant contestables pour leur coût exorbitant que pour leur inefficacité. Par ailleurs, ce désengagement de l'État est d'autant plus surprenant qu'il intervient alors que les organismes HLM et les collectivités territoriales ont démontré leur capacité d'engagement pour lutter efficacement contre la crise que nous traversons et tenter de répondre au besoin de logements de nos concitoyens. En Aquitaine, en multipliant par 2,5 la production depuis 2005, ce sont près de 6 000 logements sociaux qui sont financés chaque année, 19 projets de renouvellement qui sont en cours de réalisation (ce qui correspond à 13 000 logements traités à l'horizon 2012) et environ 5 000 logements qui entrent, en 2010, dans le cadre du programme régional de réhabilitation thermique du parc existant. Aussi, il lui demande de revenir sur ce projet qui, s'il était maintenu, témoignerait d'un renoncement de la part de ce Gouvernement, à préserver notre modèle de solidarité, qui en plus de constituer l'un des piliers de notre République, s'est avéré extrêmement efficace pour atténuer les effets désastreux de la crise économique.

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. Alain Rousset
Circonscription : Gironde (7e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 89389
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 28 septembre 2010, page 10502
Réponse publiée le : 26 octobre 2010, page 11728