



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

HLM

Question écrite n° 89390

### Texte de la question

M. Jean Michel attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le projet d'instaurer un prélèvement sur les organismes HLM de 340 millions d'euros, par an, sur la période 2011/2013. Cette taxe, de 2 % sur la masse des loyers, vise à compenser la baisse de participation de l'État dans l'aide à la pierre. La baisse de l'aide de l'État n'est pas nouvelle, mais elle va atteindre une ampleur sans précédent dans les prochaines années puisque le budget consacré passe de 785 millions d'euros en 2008 à 160 millions en 2013 et soit une baisse de 90 %. Elle se conjugue avec la volonté de réorienter ces crédits vers les « zones tendues », or il est à craindre que l'Auvergne et tout particulièrement l'agglomération clermontoise considérées comme « détendues », souffrent de cette réorientation des crédits alors que les besoins locaux existent. Après la ponction exercée sur le 1 % logement, c'est au tour du mouvement HLM et donc de ses locataires de financer les politiques sociales de l'État. Ce véritable « hold-up » pose de nombreux problèmes. Un problème de principe car les fonds propres des organismes ont été constitués par les locataires et les concours locaux des collectivités. Rien ne donne l'assurance que l'allocation à partir de ces fonds sera meilleure que celle qui aurait été faite par les organismes en lien avec les politiques locales de l'habitat, l'efficacité de cette taxe n'est donc pas assurée. De nombreux bailleurs sociaux sont engagés dans des projets utilisant leurs fonds propres, ces projets risquent donc d'être remis en question pourtant les contraintes sociales et réglementaires sont grandes : loi DALO, normes techniques et environnementales, précarisation et accroissement des demandeurs... Ce sont donc au final les plus faibles qui vont devoir réaliser des efforts importants pour abonder ce fond, ce qui est contraire au principe de justice sociale. Face à la crise majeure que traverse le pays, la contribution des organismes HLM est essentielle. Le maintien de leur politique d'investissement ambitieuse aussi bien dans le développement de l'offre que de la rénovation est primordial. Ce nouveau prélèvement risque d'y mettre un coup d'arrêt et de centraliser les ressources en les déconnectant des territoires qui les ont produites. Il lui demande donc d'indiquer s'il entend revenir sur ce projet injuste qui risque de pénaliser les plus faibles.

### 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. Jean Michel](#)

**Circonscription :** Puy-de-Dôme (6<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 89390

**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