



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 89912

Texte de la question

M. Gilbert Mathon interroge M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le budget du logement pour 2011 et en particulier sur le projet du Gouvernement consistant à prélever 340 millions d'euros par an sur les organismes HLM. Ce prélèvement viendrait se substituer pour ce montant aux financements de l'État pour le logement social. Cette mesure, qui s'ajoute à la diminution régulière des aides à la pierre depuis plusieurs années, annoncerait la fin de ces aides et le désengagement total de l'État de la construction et de la réhabilitation du logement social en France. Les aides à la pierre passeraient ainsi de 630 millions d'euros en 2010 (plan de relance inclus) à 160 millions en 2011, 110 millions en 2012 et 60 millions en 2013. Ainsi, ce prélèvement de 340 millions d'euros correspond au montant des fonds propres que les organismes consacrent aujourd'hui à la construction de 20 000 logements, et réduirait donc d'autant la production avec les inévitables conséquences sur l'emploi qui s'ensuivront. L'importance de ce prélèvement correspond à 80 euros par ménage et par an et manquera aux politiques d'amélioration, d'entretien du patrimoine et de qualité de service. Au total, ce sont donc bien les habitants qui seront les véritables perdants de cette mesure de rigueur, de même que les demandeurs qui attendent aux portes des HLM. Cette annonce est d'autant moins compréhensible que, alors que notre pays traverse une crise majeure, le mouvement HLM a tenu ses engagements sur tous les fronts : économique, social et écologique. Enfin, cette mesure rendra notamment caducs les engagements du mouvement HLM auprès de l'État dans le cadre des conventions d'utilité sociale qui doivent être signées avant le 31 décembre, notamment en ce qui concerne les engagements chiffrés d'investissements dans la production, la rénovation et la réhabilitations de logement. Pour toutes ces raisons, il lui demande donc de revenir sur ce projet inéquitable et contre-productif et d'enrayer le désengagement de l'État qui serait un signal désastreux pour des collectivités locales à la peine, alors que des marges de manoeuvre existent au niveau des niches fiscales immobilières.

Texte de la réponse

Avant d'exposer le détail lié au système de péréquation des ressources des organismes HLM que le Gouvernement souhaite mettre en place, il est utile de revenir sur quelques chiffres essentiels. Le financement de la politique du logement est une priorité du Gouvernement de M. François Fillon. En 2009, l'ensemble des aides directes et indirectes dont bénéficie le secteur, et dont l'État représente la majorité, a atteint 37,4 MdEUR. Dans ce total, le secteur HLM bénéficie de près de 4 MdEUR par an : 700 MEUR par an au titre de l'exonération d'impôt sur les sociétés, 850 MEUR au titre de la TVA à taux réduit, 800 MEUR par an au titre de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties et 400 MEUR par an au titre de l'exonération de contribution sur les revenus locatifs. Il bénéficie aussi de l'exonération des droits de mutation à titre onéreux qui constituent un véritable soutien à l'acquisition-amélioration de logements et de prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et consignation représentant une aide de 1,2 MdEUR par an. Parallèlement, les loyers perçus par les organismes HLM (près de 17 MdEUR par an) sont couverts à hauteur de près d'un tiers par des aides à la personne financées par la collectivité. Or la situation financière du secteur HLM est globalement bonne, tant en termes de fonds propres que de rentabilité économique : une partie du parc, la plus ancienne, est maintenant amortie, et

génère des excédents dont une fraction est thésaurisée. Le cumul de la trésorerie des HLM est proche de 10 MdEUR. Ils dégagent environ 2 MdEUR d'autofinancement chaque année, soit environ 12,5 % des loyers perçus. L'État souhaite qu'une partie de cette richesse produite et accumulée par les HLM soit redistribuée en leur sein pour bénéficier en priorité au financement de la construction de nouveaux logements sociaux en zone tendue et à la rénovation urbaine. Le projet initial du Gouvernement consistait à supprimer une dépense fiscale en assujettissant les organismes de logement social à la contribution sur les revenus locatifs (CRL). Le produit attendu atteignait 340 MEUR, fléchés vers l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et les aides à la pierre via un fonds spécifique géré par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Lors de l'examen du budget 2011, le Gouvernement et les parlementaires ont conçu un équilibre différent pour améliorer le dispositif. Le montant de la péréquation s'élèvera à 245 MEUR par an de 2011 à 2013, soit près de 100 MEUR de moins que dans le projet initial. L'assujettissement des organismes à la CRL sera écarté au profit d'un renforcement de deux contributions existantes, assises respectivement sur la richesse accumulée et la richesse produite par les organismes HLM : la taxe dite « dodus dormants » en vigueur depuis 2010 sera désormais assise sur le potentiel financier par logement. Un mécanisme de plafonnement de la contribution sera mis en place au bénéfice des organismes bâtisseurs. Les paramètres seront définis pour que le produit annuel atteigne 175 ME ; la cotisation additionnelle des organismes à la CGLLS assise sur leur autofinancement sera majorée, dans la limite de 70 MEUR par an en 2011, 2012 et 2013. Bien que le niveau de ressources mutualisées soit inférieur au projet initial, les besoins en aides à la pierre identifiés pour les trois prochaines années seront couverts et la « bosse » de l'ANRU financée, grâce au fléchage vers l'ANRU d'une part de l'augmentation de la taxe sur les bureaux affectée à la Société du Grand Paris, fixée à 95 MEUR par an de 2011 à 2013. Le dispositif est conçu pour ne décourager ni la constitution de groupes ni la vente de logements HLM ni la production de logements sociaux, qui répondent à des priorités du Gouvernement. Pour que ce mécanisme mobilise les ressources des organismes et non celles des locataires, le Parlement a limité pour trois ans la hausse des loyers HLM à l'indice de référence des loyers, sauf cas particulier apprécié localement. La loi de finances pour 2011 reporte enfin du 31 décembre 2010 au 30 juin 2011 la date limite de signature des conventions d'utilité sociale (CUS). Ce délai supplémentaire permettra d'identifier et de mesurer les effets de la péréquation sur les objectifs des organismes. Le Conseil constitutionnel a validé l'ensemble du dispositif, tant dans ses principes que dans ses modalités. L'engagement du monde HLM dans l'effort de production de logements est indispensable à l'État dans la conduite de sa politique du logement social. En 2009 et 2010, plus de 120 000 logements par an auront été financés, niveau jamais atteint depuis 30 ans, dont plus de 22 000 PLAI destinés aux plus modestes. Pour 2011, cet effort sera poursuivi avec un objectif de 120 000 nouveaux logements sociaux.

Données clés

Auteur : [M. Gilbert Mathon](#)

Circonscription : Somme (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 89912

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 octobre 2010, page 10743

Réponse publiée le : 1er février 2011, page 1036