



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 91825

Texte de la question

Mme Conchita Lacuey appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le projet du Gouvernement de prélever sur les loyers des organismes HLM 340 millions d'euros par an. Dans sa résolution du mois de septembre 2010, le congrès des HLM s'oppose unanimement à la taxe de 1 milliard d'euros sur trois ans que l'État prévoit de mettre en place sur les loyers des organismes d'HLM. Ainsi, le budget de l'État passera de 630 millions d'euros en 2010 à 500 millions d'euros en 2011 et 400 millions d'euros en 2013 selon le projet de loi de finances. En réalité, avec le prélèvement annuel de 340 millions d'euros, l'État ne paierait plus que 160 millions d'euros en 2011 et seulement 60 millions d'euros en 2013. Les aides à la pierre seraient donc largement payées par le logement social et ses locataires, non plus par la solidarité nationale. Cette taxe sur les loyers s'élèverait à 240 euros par logement sur trois ans, et elle ne pourrait que se répercuter sur l'offre nouvelle pour ceux qui attendent un logement et sur le niveau de service pour les locataires. Elle remettrait en cause les objectifs sur lesquels les organismes étaient prêts à s'engager dans le cadre des conventions d'utilité sociale aux côtés des collectivités territoriales. La taxe sur les loyers HLM entraînerait une diminution de la production de 60 000 logements sur trois ans avec ses conséquences sur l'emploi et le bâtiment. Ce sont donc 10 milliards d'euros de travaux qui ne seraient pas engagés. Aussi, elle lui demande de revenir sur cette mesure qui figure dans le projet de loi de finances pour 2011.

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 consignations 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 MEUR ; 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 : [Mme Conchita Lacuey](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 91825

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 octobre 2010, page 11568

Réponse publiée le : 1er février 2011, page 1038