



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

HLM

Question écrite n° 92421

### Texte de la question

M. Jean-Yves Le Bouillonnet attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conséquences de l'instauration d'une taxe annuelle sur les organismes HLM dans le cadre du projet de loi de finances pour 2011. Ce prélèvement de 2 % sur les loyers perçus par l'ensemble des organismes HLM qui constituera un manque à gagner de 340 millions d'euros, risque de pénaliser les locataires. D'une part, elle représente une taxe de 80 euros par locataire et par an pendant trois ans. D'autre part, elle correspond à une forte baisse des aides à la pierre de l'État au détriment des opérations de construction et de rénovation en cours. À terme, l'instauration de cette ponction menace la pérennité des fonds propres des organismes HLM qui logent plus de 10 millions de personnes et donc leur capacité d'action au service des locataires. Alors que la crise du logement ne cesse de s'aggraver et que les ménages modestes rencontrent de plus en plus de difficultés pour se loger dans le parc social, cette ponction menace les objectifs de construction de logements sociaux. Il demande donc au secrétaire d'État de supprimer cette disposition du projet de loi de finances et souhaite connaître ses intentions pour renforcer les moyens alloués aux organismes HLM pour atteindre leurs objectifs de construction et les soutenir dans l'exercice de leurs missions d'intérêt général.

### 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 :** [M. Jean-Yves Le Bouillonnet](#)

**Circonscription :** Val-de-Marne (11<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 92421

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement et urbanisme

**Ministère attributaire :** Logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 2 novembre 2010, page 11904

**Réponse publiée le :** 1er février 2011, page 1038