



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 99593

Texte de la question

M. Yvan Lachaud attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur l'impact du projet de loi de finances pour 2011 sur le secteur du logement social. Les familles et leurs représentants expriment une inquiétude forte face à la mise en place d'un prélèvement par l'État de 340 millions d'euros par an sur les organismes HLM, alors que le secteur du logement est fortement affecté par la crise économique que connaît notre pays depuis 2008. Si le plan de cohésion sociale, la loi DALO et, plus récemment, le plan de relance ont permis d'accélérer significativement la construction de logements sociaux, les dispositifs d'investissement locatif ont quant à eux permis d'accélérer l'ensemble des constructions du parc, même si des tensions importantes demeurent. La crise économique n'a bien entendu rien arrangé, entraînant la chute du nombre de mises en chantier et mettant certains ménages dans des situations financières délicates. L'heure ne doit pas être au désengagement de l'État dans le domaine du logement social, et très contestable est la diminution des moyens des organismes qui va résulter de ce nouveau prélèvement. Il souhaite donc savoir si le Gouvernement a l'intention de revenir sur cette disposition, qui ne va pas dans le sens de l'affirmation d'un droit au logement pour tous.

Texte de la réponse

Le financement de la politique du logement est une priorité du Gouvernement. En 2009, l'ensemble des aides directes et indirectes dont bénéficie le secteur, et dont l'État représente la majorité, a atteint 37,4 Mdeuros. Dans ce total, le secteur HLM bénéficie de près de 4 Mdeuros par an : 700 Meuros par an au titre de l'exonération d'impôt sur les sociétés, 850 Meuros au titre de la TVA à taux réduit, 800 Meuros par an au titre de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties et 400 Meuros 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 entre 0,5 et 1,2 Mdeuros d'aide, selon les taux d'intérêt. Parallèlement, les loyers perçus par les organismes HLM (près de 17 Mdeuros 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 partie est thésaurisée. Le cumul de la trésorerie des HLM est proche de 10 Mdeuros, ceux-ci dégagent environ 2 Mdeuros 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 Meuros, 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 Meuros par an, de 2011 à 2013, soit près de 100 Meuros de moins que dans le projet initial. L'assujettissement des organismes à la CRL a été écarté, au profit d'un renforcement de deux contributions existantes, assises respectivement sur la richesse accumulée et sur 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 Meuros ; la cotisation additionnelle des organismes à la CGLLS assise sur leur autofinancement sera majorée, dans la limite de 70 Meuros par an en 2011, 2012 et 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 (avec un niveau record de 131 500 logements en 2010), niveau jamais atteint depuis trente ans, avec un dépassement net du niveau de 20 000 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), destinés aux plus modestes, prévus par la loi DALO (plus de 21 000, en 2009, et près de 27 000, en 2010). Pour 2011, cet effort sera poursuivi, avec un objectif de 120 000 nouveaux logements sociaux.

Données clés

Auteur : [M. Yvan Lachaud](#)

Circonscription : Gard (1^{re} circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 99593

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 février 2011, page 1154

Réponse publiée le : 12 juillet 2011, page 7647