



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question orale n° 1292

## Texte de la question

M. Jean-Claude Perez interroge Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur l'avenir du logement social. L'annonce de l'instauration d'une taxe, prélevée sur l'ensemble des loyers perçus par les bailleurs sociaux, risque en effet de compromettre la gestion et l'équilibre financier des organismes HLM et d'être contre-productive en matière d'emploi, d'investissement et de logement. À terme, l'instauration de cette ponction, qui va engendrer un manque à gagner de près de 245 millions d'euros par an, menace la pérennité des fonds propres des organismes HLM et, par conséquent, leur capacité d'action au service de plusieurs millions de locataires. On notera également que le dispositif adopté permet au Gouvernement de se servir dans les fonds de la CGLLS assez librement faisant fi du caractère paritaire de l'organisme et au risque de lui faire perdre son rôle d'outil de garantie du secteur HLM. 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, cette taxe menace les objectifs de construction et de rénovation de logements sociaux. Il lui demande donc si le Gouvernement compte revenir sur cette mesure injuste et souhaite connaître ses intentions pour, au contraire, renforcer les moyens alloués aux organismes HLM afin d'atteindre leurs objectifs de construction et les soutenir dans l'exercice de leurs missions d'intérêt général.

## Texte de la réponse

### MOYENS ALLOUÉS AUX ORGANISMES HLM

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Perez, pour exposer sa question, n° 1292, relative aux moyens alloués aux organismes HLM.

M. Jean-Claude Perez. Monsieur le secrétaire d'État, il apparaît clairement, dans la loi de finances pour 2011, que l'État va prélever sur les bailleurs sociaux 245 millions d'euros, soit un montant correspondant à 2 % du produit des loyers, afin notamment de financer une partie du programme de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Le Gouvernement a donc fait le choix délibéré de ponctionner les organismes HLM, dont les ressources proviennent pour l'essentiel des locataires modestes, et de menacer directement, ce faisant, la pérennité de leurs fonds propres. Cette manœuvre entraînera en toute logique une augmentation des loyers, pénalisant une fois de plus les familles les plus démunies. C'est la première fois dans l'histoire de notre pays que l'État décide de faire financer par les personnes les plus modestes des travaux qui leur sont destinés.

De plus, le dispositif adopté permettra à l'État de se servir assez librement dans les fonds de la Caisse de garantie du logement locatif social, au mépris du caractère paritaire de cet organisme et au risque de lui faire perdre son rôle d'outil de garantie du secteur HLM.

Alors que la France vient de fêter, le 13 décembre dernier, les dix ans de la loi relative à la solidarité et renouvellement urbains, comment le Gouvernement va-t-il expliquer aux 1 200 000 personnes en attente d'un logement social que la diminution drastique des aides de l'État va les maintenir dans cette situation de précarité, voire pire ? Tout simplement en leur avouant qu'il se désengage depuis huit ans de la politique du logement et qu'elle ne représente plus une priorité gouvernementale !

J'en veux pour preuve les chiffres publiés par la Fondation Abbé Pierre dans son seizième rapport sur le mal-logement en France, présenté en début de semaine. Ils parlent d'eux-mêmes : 3,6 millions de personnes mal-logées en France ; 900 000 logements manquants ; 46 % du patrimoine immobilier détenu par les 10 % de ménages les plus riches, contre 7 % détenu par les 50 % les plus modestes. Ces chiffres, émanant de l'INSEE, montrent une fois de plus la situation catastrophique dans laquelle se trouve la France.

Dans la première circonscription de l'Aude, les effets de ce hold-up gouvernemental sur le logement vont affecter les familles les plus fragiles, en attente d'un logement adapté ou tout simplement d'un toit.

La ponction de l'État et la diminution des aides à la pierre rendront plus difficile aux organismes HLM audois de construire comme de réhabiliter des logements à loyer modéré.

Il faut, dès à présent, des actes qui améliorent les conditions de vie et le pouvoir d'achat de nos concitoyens, qui attendent une politique gouvernementale crédible, efficace et durable en matière de logements.

En espérant ne pas recevoir une réponse tronquée par des chiffres farfelus, je souhaite savoir si le Gouvernement envisage le retrait pur et simple de cette mesure injuste, qui aura pour effet d'accroître le nombre des citoyens vivant dans la précarité, et s'il compte renforcer les moyens alloués aux organismes HLM afin de satisfaire une demande pressante ?

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'État chargé des transports.

M. Thierry Mariani, *secrétaire d'État chargé des transports*. Monsieur le député, avant de vous répondre sur le système de péréquation qui vient d'être mis en place, et qui ne peut être qualifié de hold-up, je voudrais revenir sur quelques chiffres essentiels, chiffres publics dont on ne peut dire en aucun cas qu'ils sont tronqués.

Le financement de la politique du logement est une priorité du gouvernement de François Fillon. En 2009, l'ensemble des aides directes et indirectes dont a bénéficié le secteur HLM s'est élevé à près de 4 milliards d'euros : 700 millions au titre de l'exonération d'impôt sur les sociétés, 850 millions au titre de la TVA à taux réduit, 800 millions au titre de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, 400 millions au titre des exonérations de contribution sur les revenus locatifs. Ce secteur a également bénéficié de prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et consignation, représentant une aide de 1,2 milliard d'euros.

Or, la situation financière du secteur HLM est globalement bonne, tant en termes de fonds propres que de rentabilité économique : une partie du parc est maintenant amortie et dégage des excédents insuffisamment employés. Le cumul de la trésorerie des HLM est proche de 10 milliards d'euros.

L'État souhaite qu'une partie de cette richesse produite et accumulée par les HLM soit redistribuée en leur sein et bénéficie en priorité au financement de la construction de nouveaux logements sociaux en zone tendue et de la rénovation urbaine.

Si, à l'origine, le projet reposait sur un prélèvement de 340 millions d'euros assis sur les loyers, le Gouvernement et les parlementaires ont conçu, lors de l'examen du budget 2011, un équilibre différent, qui améliore sensiblement le dispositif. Le montant de la péréquation s'élèvera à 245 millions d'euros par an de 2011 à 2013, soit près de 100 millions de moins que dans le projet initial.

Le dispositif, validé dans son principe et ses modalités par le Conseil constitutionnel, est conçu pour ne décourager ni les ventes de logements HLM, ni la production de logements sociaux, qui répondent à des priorités du Gouvernement.

Le mécanisme ne remet pas non plus en cause les montants alloués aux missions de la Caisse de garantie du logement locatif social, puisque le prélèvement sera collecté *via* un fonds spécifique.

Pour que ce dispositif 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.

L'engagement du monde HLM dans l'effort de production de logements est indispensable à l'État dans la conduite de sa politique de financement du logement social. En 2010, il aura permis le financement de plus de 130 000 logements nouveaux, dont plus de 26 000 par des prêts locatifs aidés d'intégration - PLAI - destinés aux plus modestes.

En 2011, cet effort sera poursuivi, l'objectif étant de financer 120 000 nouveaux logements sociaux, ce qui est sans précédent.

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Perez.

M. Jean-Claude Perez. Je ferai simplement observer au Gouvernement que prélever sur les personnes les plus modestes pour financer des travaux qui leur sont destinés ne peut être une bonne politique.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Claude Perez](#)

**Circonscription :** Aude (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question orale

**Numéro de la question :** 1292

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Écologie, développement durable, transports et logement

**Ministère attributaire :** Écologie, développement durable, transports et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 25 janvier 2011, page 581

**Réponse publiée le :** 4 février 2011, page 750

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 25 janvier 2011