



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,  
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

La ministre

Paris, le 17 JAN. 2011

Référence : CP/A10039696-A 10040000-D11000032  
Vos réf : Vlettre du 10 décembre 2010

Monsieur le Président,

Vous avez souhaité m'interpeller ainsi que M. Benoist APPARU, secrétaire d'Etat au Logement, sur les inquiétudes de l'association des maires du Val-de-Marne liées au système de péréquation des ressources des organismes HLM que le Gouvernement souhaite mettre en place.

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'Etat représente la majorité, a atteint 37,4 milliard d'euros (Md €)

Dans ce total, le secteur HLM bénéficie de près de 4 Md€ par an : 700 millions d'euros par an au titre de l'exonération d'Impôt sur les Sociétés, 850 millions d'euros au titre de la TVA à taux réduit, 800 millions d'euros par an au titre de l'exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties et 400 millions d'euros 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 1,2Md€ par an.

Parallèlement, les loyers perçus par les organismes HLM (près de 17 milliards d'euros 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 mise en réserve. Le cumul de la trésorerie des HLM est proche de 10 Md€. Ils dégagent environ 2 Md€ d'autofinancement chaque année, soit environ 12,5 % des loyers perçus.

L'Etat 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 milliard d'euros (Md €), fléchés vers l'ANRU et les aides à la pierre via

Monsieur Jean-Marie BRETILLON  
Président de l'Association des Maires du Val-de-Marne  
Maire de Charenton-le-Pont  
Conseiller général du Val-de-Marne  
Hôtel du Département  
Avenue du Général de Gaulle  
94054 CRETEIL CEDEX

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 M€ par an de 2011 à 2013, soit près de 100 M€ 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 M€ ;

- la cotisation additionnelle des organismes à la CGLLS assise sur leur autofinancement sera majorée, dans la limite de 70 M€ 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 M€ 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'Etat 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.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à vous

  
Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET