



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Equilibre financier

Question écrite n° 17229

### Texte de la question

M. Yves Nicolin a pris connaissance de la réponse de Mme le ministre d'Etat, ministre des affaires sociales, de la santé et de la ville, à sa question écrite parue dans le Journal officiel du 24 janvier 1994. Il lui avait en effet indiqué, d'une part, que la sécurité sociale bénéficiait d'un patrimoine immobilier de 100 000 mètres carrés provenant d'une partie des cotisations patronales et salariales, loué à des personnes à des prix bas, et, d'autre part, que l'Etat était redevable de ces sommes auprès de cet organisme. Elle lui répond notamment, dans le Journal officiel du 13 juin 1994, que le patrimoine immobilier géré par la Caisse nationale d'assurance maladie des travailleurs salariés (CNAMTS) provenant de l'ancienne Caisse nationale de sécurité sociale s'élève à 2 milliards de francs, ce qui reviendrait à 20 000 francs le prix moyen du mètre carré, estimation qui apparaît en deca de la réalité. De plus, les services fiscaux d'octobre 1991 ont estimé ce patrimoine à 5,5 milliards (rapport de la Cour des comptes de 1992). Si l'on admet que ce montant est de 2 milliards de francs, et lui ayant indiqué que les revenus nets de ces locations étaient de 45 millions de francs pour 1994, ce revenu net fait ressortir un revenu net moyen de 2,25 p. 100, alors qu'à l'heure actuelle les conseillers en gestion de patrimoine annoncent jusqu'à 9 p. 100 de rentabilité à Paris et que l'intérêt net donné par les SCPI est généralement supérieur à 6 p. 100. Le revenu net pour 1994 atteint donc 120 millions de francs, et 330 millions si l'on retient l'estimation des services fiscaux d'octobre 1991. Le ministère des affaires sociales juge préférable d'« entreprendre la revalorisation » des actifs et considère que la recette de la cession des actifs « aurait un effet limité sur l'équilibre financier de la branche maladie », alors que le rapport de la Cour des comptes a estimé que « la réalisation échelonnée des actifs permettrait de combler partiellement le déficit du fonds de retraite et d'alléger d'autant les concours de l'Etat ». Il lui rappelle que la situation actuelle n'autorise pas de louer le patrimoine aux « personnes de notoriété » ayant ou ayant eu une place éminente dans la vie publique, syndicale ou artistique » citées dans le rapport sur la Cour des comptes, à un loyer 2 à 5 fois inférieur à celui du marché (chiffres cités par le rapporteur). Il lui rappelle l'intervention de M. Mallet, président de la CNAMTS à la commission des comptes de la sécurité sociale le 14 décembre 1993 : les diverses charges indues pesant sur les résultats de la CNAMTS, fournis par l'agence comptable de cette caisse, s'élèvent à 67 605 000 000 F en 1993. Le régime général est donc déficitaire de 50 milliards de francs, pour moitié en raison des dettes de l'Etat, et pour 22 milliards de francs environ en raison des compensations effectuées par le régime général sur les autres régimes, et ce déficit serait en réalité un excédent de 10 milliards de francs pour 1994. D'après ces éléments, il lui demande quelles mesures le Gouvernement envisage de prendre sur ces différents points.

### Texte de la réponse

En ce qui concerne la gestion du patrimoine immobilier de la Caisse nationale d'assurance maladie des travailleurs salariés (CNAMTS), cette dernière s'est engagée, depuis le contrôle approfondi de la Cour des comptes et sur les recommandations des autorités de tutelle, dans une politique de revalorisation de ses loyers. Cette politique ne peut être que progressive compte tenu des dates différenciées d'échéance des baux actuellement en vigueur. Il est nécessaire de souligner que la CNAMTS a pratiqué en ce domaine une politique volontariste, plus particulièrement à compter de la publication de la loi n° 86-1290 du 31 décembre 1986 sur les loyers et l'incitation à l'investissement locatif, pour mettre en harmonie les loyers pratiqués avec ceux du marché de l'immobilier. L'écart avec les prix du marché immobilier parisien ne fait que se réduire depuis 1990. Le prix

des loyers des nouvelles locations est aligne desormais sur le prix du marche parisien. Les elements signales dans le rapport public de la Cour des comptes (publie en 1990), dans la mesure ou il s'arrete a l'exercice 1988, n'ont necessairement pu prendre en compte les actions correctrices engagees par la CNAMTS depuis cette date, a la demande expresse des autorites de tutelle. Le bilan financier de cette politique engagee depuis 1990 est largement positif pour l'equilibre financier de l'assurance maladie : il permet de degager des recettes d'exploitation fortement croissantes. Hors charges liees a la maintenance et a l'entretien des immeubles, les revenus bruts locatifs ont ainsi atteint 84 MF en 1993. L'evaluation financiere du patrimoine de rapport de la CNAMTS est d'autre part tres sensible aux variations conjoncturelles : si, en 1991, les services fiscaux ont evalue ce patrimoine a quelque 2 milliards de francs, a l'heure actuelle, compte tenu de la conjoncture immobiliere, le patrimoine installe represente moins de 1,8 milliard de francs. Il convient de souligner, par ailleurs, que sous reserve de l'agrement gouvernemental en ce qui concerne la localisation de son futur siege, l'acquisition du siege social de la CNAMTS doit etre integralement autofinancee par des cessions d'actifs immobiliers a hauteur du prix de l'acquisition, soit 700 MF. Lors de la reunion de la commission des comptes de la securite sociale, le 14 decembre 1993, il a ete fait etat par le president du conseil d'administration de la CNAMTS d'une dette de l'Etat vis-a-vis de l'organisme qu'il preside et qu'il estime pour l'essentiel liee a des charges indument imputees a la CNAMTS. La delimitation de ce qui releve du budget de l'Etat et de ce qui releve du financement de l'assurance maladie est un debat ancien qui a fait l'objet de nombreuses analyses et qui recouvre des differences d'appréciation. Il convient cependant de rappeler que la ligne d'action du Gouvernement est precisement un partage plus clair des responsabilites entre l'Etat et les partenaires sociaux. De nombreuses dispositions ont ete prises en ce sens : la creation du fonds de solidarite vieillesse, la reprise de la dette de l'ACOSS vis-a-vis de la caisse des depots et consignations a hauteur de 110 milliards de francs et representant les deficits cumules depuis 1990 et l'amelioration de la gestion de la securite sociale par la loi no 94-637 du 25 juillet 1994 relative a la securite sociale. La clarification des relations financieres entre l'Etat et la securite sociale ainsi que la responsabilisation des gestionnaires sont les instruments de cette transformation. Dans ce cadre, l'article 5 de la loi no 94-637 du 25 juillet 1994 relative a la securite sociale dispose (art. L. 131-7 du code de la securite sociale) que « toute mesure d'exoneration, totale ou partielle, de cotisations de securite sociale, instituee a compter de la date d'entree en vigueur de la loi no 94-637 du 25 juillet 1994 relative a la securite sociale, donne lieu a compensation integrale aux regimes concernes par le budget de l'Etat pendant toute la duree de son application ». En outre, il est necessaire de rappeler que l'Etat, sur le fondement de l'article 105 de la loi de finances pour 1994, a repris la dette de l'ACOSS vis-a-vis de la caisse des depots et consignations a hauteur de 110 milliards de francs, ce qui a permis a la tresorerie du regime general de commencer l'annee 1994 avec un excédent de tresorerie reelle de quelque 6 milliards de francs apres avoir connu un creux maximum de tresorerie de - 115 milliards de francs le 27 decembre 1993. L'Etat et l'ACOSS ont enfin signe le 2 mai 1994 une convention destinee a regir les relations financieres entre le regime general et l'Etat. Le rapport de la commission des comptes de la securite sociale, etabli par le secretaire general permanent de cette commission le 5 juillet 1994, souligne que cette normalisation des flux de tresorerie entre l'Etat et le regime general « apparait au total comme une tres utile et tres importante contribution a la clarification des relations financieres entre l'Etat et le regime general ». L'Etat n'est ainsi redevable d'aucune dette a l'egard du regime general et cette assertion ne repose sur aucun fondement. Enfin, les charges resultant des mecanismes de compensation inter-regimes ne peuvent etre assimilees a des charges indues : ces mecanismes repondent en effet a un objectif : la solidarite interprofessionnelle entre les differents regimes de securite sociale. Le « Livre blanc sur les retraites » (avril 1991) rappelait a cet egard que « la compensation est le garant de la solidarite entre les regimes et donc de la solidarite financiere de l'ensemble ». Elle joue actuellement sur des bases minimales et vise a introduire des mecanismes correctifs entre les regimes a forte expansion demographique et ceux en voie de contraction demographique : compte tenu de leur logique socio-professionnelle, l'equite impose aux regimes dont le rapport demographique s'amelioré de soutenir financierement les regimes dont le rapport demographique se degrade.

## Données clés

**Auteur :** [M. Nicolin Yves](#)

**Circonscription :** - UDF

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 17229

**Rubrique :** Securite sociale

**Ministère interrogé** : affaires sociales, santé et ville  
**Ministère attributaire** : affaires sociales, santé et ville

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 1er août 1994, page 3834

**Réponse publiée le** : 7 novembre 1994, page 5525