



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## OPHLM

Question orale n° 1136

### Texte de la question

Le logement social est en crise, et des dizaines d'organismes sociaux sont au bord du déséquilibre. Cette situation, qui a des conséquences directes en matière d'emploi et de qualité de vie des locataires, n'a qu'une seule explication : l'insuffisance criante de la responsabilité de l'Etat en ce domaine et les charges incompressibles et exorbitantes qui sont imposées à ces organismes sociaux. C'est le cas, par exemple, de l'OPHLM d'Ivry, dans le Val-de-Marne. Le conseil d'administration a été contraint de voter un budget en déséquilibre de 8 millions de francs, avec la volonté de poursuivre sa mission sociale. Il se tourne aujourd'hui vers le Gouvernement pour que sa responsabilité dans la politique du logement social trouve une réponse adaptée aux besoins de la ville : entretien du patrimoine, rehabilitation des cités sans augmentation sensible des quittances et construction de logements sociaux pour faire face à la demande : 6 000 demandeurs pour une population de 55 000 habitants. Face à cette politique locale sociale conforme à l'intérêt général, l'OPHLM est corseté, notamment par des remboursements d'intérêts d'emprunts se montant à près de 28 millions de francs, soit quatre fois le déséquilibre voté par le conseil d'administration ! Et le préfet, de manière autoritaire, vient de prendre un arrêté conduisant notamment à une forte augmentation des loyers, à la réduction des budgets de personnels et d'entretien des cités. M. Jean-Claude Lefort demande donc à M. le ministre délégué au logement de lui indiquer ce qu'il entend entreprendre afin que l'OPHLM d'Ivry en particulier puisse poursuivre sa mission, sa politique de logement social.

### Texte de la réponse

Mme le président. M. Jean-Claude Lefort a présenté une question no 1136.

La parole est à M. Jean-Claude Lefort, pour exposer sa question.

M. Jean-Claude Lefort. Monsieur le ministre délégué au logement, si ma question revêt un intérêt particulier pour les locataires de l'office d'HLM d'Ivry, dans ma circonscription, le financement du logement social pose un problème plus général.

Le congrès des HLM qui vient de se tenir à Bordeaux a d'ailleurs souligné un fait incontestable: en matière de logement social, les choses vont mal, très mal.

Depuis plusieurs années, il résulte des congrès des HLM que la politique de l'Etat est régulièrement et fortement décriée. Il y a de quoi !

Juste un chiffre: en 1995, pour 85 milliards de francs qu'il a versés au titre du logement, l'Etat a reçu en retour 123 milliards de francs par le biais des prélèvements fiscaux. Autrement dit, le logement est une recette et non une dépense pour l'Etat. Le problème posé est donc clair: il faut donner plus de moyens - ils existent - aux organismes d'HLM pour remplir leur mission.

Monsieur le ministre, l'office d'HLM d'Ivry traverse une période très difficile, sans doute la plus dure qu'il ait connue. Cette année, le budget a été voté avec un déséquilibre de 8,2 millions de francs. Avec quelque 6 000 logements, l'office d'H.L.M. d'Ivry devra verser cette année 28 millions d'intérêts d'emprunts, 18,8 millions de taxe foncière, 1,7 million de taxe sur les salaires, 1 million au titre du surloyer. Il est de plus assujéti à la TVA au taux de 20,6 p. 100.

Au total, quand un locataire paie 100 francs, plus de 50 francs vont directement dans les caisses de l'Etat. Face au budget en desequilibre de l'office, le prefet du Val-de-Marne vient de decider par arrete un certain nombre de mesures parfaitement inacceptables. Il supprime 1,6 million de francs dans les depenses de personnels, 600 000 francs dans l'entretien courant des cites, 1,5 million dans les grosses reparations. Il a meme ete, par une minutie provocante, jusqu'a decider de reduire de 48 640 francs les fournitures d'entretien et de 92 630 francs les fournitures administratives.

Malgre cela, le prefet laisse un desequilibre de 4,5 millions de francs ! Sa volonte est claire: provoquer une hausse generalisee des loyers pour «regler», entre guillemets, le reste, et l'on parle deja d'une augmentation de 10 p. 100.

Mes questions seront claires.

Monsieur le ministre, que comptez-vous faire pour que la dette de l'office d'HLM d'Ivry soit renegotiee ? Dans le Journal officiel du 17 juin dernier, vous repondiez a une question ecrite que je vous avais adreesee que le cout de la dette des offices avait ete ramene de 30 a 50 milliards apres la baisse d'un point de la remuneration du livret A. Qu'est-ce que cela signifie immediatement pour l'office d'Ivry ?

Qu'entendez-vous faire pour exonerer totalement ou partiellement l'office d'Ivry de la taxe fonciere, et pour lui accorder immediatement une subvention exceptionnelle d'equilibre au titre du budget de 1996 ? Cela est tout a fait possible, monsieur le ministre, puisque, ce matin, une subvention exceptionnelle de 3 millions de francs a ete accordee au CHU de Limoges.

Enfin, qu'entendez-vous faire pour que les dossiers de construction et de rehabilitation deposes en prefecture soient debloques rapidement et connaissent une issue favorable ?

J'attends de votre part des reponses precises et positives. Vous avez les moyens d'agir.

Croyez-moi, le mecontentement qui gronde dans la ville d'Ivry n'est pas pres de vous laisser quitte.

Mme le president. La parole est a M. le ministre delegue au logement.

M. Pierre-Andre Perissol, ministre delegue au logement. Monsieur le depute, permettez-moi d'abord de corriger l'impression erronee que vous avez eue du congres des HLM. Ce n'est pas parce que quelques associations tres liees a un parti proche du votre ont vocifere et siffle que la tres grande majorite des congressistes ne s'est pas deplacee avec le souci evident de dialoguer et de reflechir sur l'avenir.

S'agissant de l'office public d'HLM d'Ivry-sur-Seine, le prefet du Val-de-Marne a saisi, le 13 janvier 1996, la chambre regionale des comptes d'Ile-de-France car le budget de 1996 presente par cet office etait presente en desequilibre, comme cela avait ete le cas depuis plusieurs annees.

Le conseil d'administration de l'office n'a pas pris de nouvelle deliberation pour presenter un budget equilibre, ainsi que le demandait la chambre regionale des comptes dans son avis du 21 fevrier 1996. Cette derniere a donc demande au prefet de regler et de rendre executoire le budget de 1996 de l'office sur la base de son premier avis.

A la demande de son president, l'office public d'HLM d'Ivry-sur-Seine a ete inscrit le 11 avril dans la procedure d'aide aux organismes en difficulte de la CGLS, la Caisse de garantie du logement social. En effet, cet office presente une exploitation desequilibree.

En consequence, le prefet, dans son arrete du 9 mai 1996, a defini pour 1996 un budget d'attente, considerant qu'il revenait a la CGLS de statuer sur les dispositions necessaires pour batir un plan de redressement de l'office. En particulier, aucune augmentation supplementaire des loyers, par rapport au budget initial presente par l'office, n'a ete inscrite par le prefet.

La procedure d'aide de la CGLS conduira, en concertation avec tous les partenaires, a definir les mesures internes de redressement de l'office et, si necessaire, les apports financiers des collectivites locales et de la CGLS. Un protocole de redressement formalisera l'ensemble des engagements.

L'instruction du dossier de l'office public d'HLM d'Ivry-sur-Seine a d'ores et deja commence. Une premiere reunion, qui a eu lieu le 13 juin dernier, a permis de faire le point sur la situation financiere de l'organisme. Des renseignements complementaires lui ont ete demandes, notamment une etude sur la structure et l'evolution des couts de gestion et des loyers. Une seconde reunion est prevue dans les tout prochains jours.

Tels sont, monsieur le depute, les elements de reponse que je voulais vous apporter. Ils doivent vous permettre de faire le point et sont de nature a apaiser certaines inquietudes.

Mme le president. La parole est a M. Jean-Claude Lefort.

M. Jean-Claude Lefort. Monsieur le ministre, je n'ai pas ete polemique. Mais, puisque vous avez parle du congres des HLM d'une maniere assez agressive, faisant allusion a des delegues soi-disant proches d'un parti

que je connais bien, je voudrais vous rappeler que la motion adoptée au dernier congrès de Bordeaux souligne, je cite, «l'inquiétude devant l'affaiblissement du système de financement du logement social, les risques de réductions drastiques envisagées pour le budget du logement». En outre, le congrès proteste contre le gel successif des barèmes et il «exige le maintien pour 1997 des aides à la pierre», ainsi que «l'arrêt des prélèvements de l'État sur la collecte du 1 p. 100», etc.

Si c'est un parti proche du mien qui domine l'ensemble de ce congrès, monsieur le ministre, je ne sais plus où nous sommes !

Quant à l'office d'HLM d'Ivry, si j'ai bien compris, vous n'êtes pas hostile à ce que l'État participe à un règlement positif du problème. J'en prends acte.

Mme le président. La parole est à M. le ministre délégué au logement.

M. le ministre délégué au logement. Afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté, monsieur le député, je vous rappelle que l'organisme compétent est la Caisse de garantie du logement social; ce n'est pas l'État ! Cette caisse instruit donc le dossier. Elle appréciera en conséquence l'opportunité d'agir et les moyens d'intervention à mobiliser, conjointement avec d'autres acteurs, si c'est nécessaire, pour redresser un office qui rencontre des difficultés de gestion évidentes.

Mme le président. La parole est à M. Jean-Claude Lefort.

M. Jean-Claude Lefort. Monsieur le ministre, vous n'êtes donc pas hostile à une participation de l'État...

M. le ministre délégué au logement. À une participation de la CGLS !

## Données clés

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

**Circonscription :** - COM

**Type de question :** Question orale

**Numéro de la question :** 1136

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 19 juin 1996, page 4443

**Réponse publiée le :** 26 juin 1996, page 4847

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 19 juin 1996