



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

OPHLM

Question orale n° 1178

Texte de la question

Plusieurs dizaines d'OPHLM se trouvent dans une situation financière catastrophique. Ce mouvement, si rien ne change, ne peut que s'amplifier. Cela résulte du fait que, d'une part, les moyens mis à disposition du logement social ne correspondent pas à la situation sociale que nous connaissons et que, d'autre part, les financements et leurs conditions n'ont tout simplement plus rien de social. Il en est ainsi du montant des prêts accordés aux offices, comme du taux de TVA sur les réhabilitations par exemple. Ou bien encore de l'exonération ramenée à quinze ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Dans le Val-de-Marne, deux situations particulières - les OPHLM d'Ivry-sur-Seine et du Kremlin-Bicêtre - attirent l'attention de tous les acteurs du logement social. Il manque respectivement 19 et 17 millions de francs pour que ces organismes bouclent leurs budgets et continuent la mission qui est la leur en faveur d'une politique de logement social. M. Jean-Claude Lefort demande donc à M. le ministre délégué au logement les mesures exceptionnelles qu'il entend prendre - hors l'intervention de la caisse de garantie du logement social (CGLS) - pour que ces organismes se trouvant dans cette situation n'aient pas à se retourner une fois de plus vers les locataires, qui paient déjà des quittances trop lourdes.

Texte de la réponse

M. le président. M. Jean-Claude Lefort a présenté une question n° 1178.

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

M. Jean-Claude Lefort. Au mois de juin dernier, monsieur le ministre du logement, lors d'une séance de questions orales, je vous demandais quels moyens étaient mis en œuvre par l'État pour répondre à une situation financière très difficile des offices d'HLM, en particulier l'office d'Ivry-sur-Seine. Selon vous, les éléments de réponse que vous m'aviez alors apportés étaient - ce sont vos propos - «de nature à apaiser certaines inquiétudes».

Qu'en est-il aujourd'hui ?

La présentation de votre budget, loin d'apaiser les inquiétudes, a provoqué un accroissement du mécontentement des locataires, comme des demandeurs de logement.

Depuis 1977, de réforme en réforme, nous sommes arrivés à cette situation incroyable : les besoins grandissent en matière de logement social, mais les moyens de l'État diminuent. Un chiffre, monsieur le ministre, appuie mon affirmation : en 1995, 85 milliards de francs seulement ont été consacrés par le budget pour le logement social, tandis que, dans le même temps, l'État recevait en retour plus de 120 milliards par le biais de la TVA et autres prélèvements de diverses natures.

Cette situation, au plan national, aggrave les difficultés dépendantes de réalités locales incontestables. Ainsi, dans ma circonscription, deux offices, celui d'Ivry et celui du Kremlin-Bicêtre, sont en situation dramatique. Aujourd'hui, les programmes aussi bien de constructions neuves que de réhabilitations ne voient pas le jour parce que les montages financiers sont devenus impossibles. L'entretien des cités et les moyens des offices se dégradent, et pourtant les quittances deviennent toujours plus lourdes, leur augmentation étant bien supérieure aux 2 % d'inflation.

Reduire les deficits nationaux pour souscrire aux criteres de convergence europeens aboutit aussi a elargir les deficits locaux et autres. C'est une politique en trompe-l'oeil qui atteint toujours les memes: les simples gens. Au-dela d'autres mesures necessaires et efficaces au plan national, il y a urgence, monsieur le ministre, a trouver des solutions justes pour ces deux offices.

Aussi, je vous demande, a vous, au Gouvernement et non pas aux seuls organismes de solidarite du logement social tels la CGLS, de prendre deux mesures claires.

La premiere concerne le deficit actuel de l'OPHLM du Kremlin-Bicetre. Le trou de 17 millions de francs provient d'une gestion de l'ancienne equipe municipale qui a accumule, chaque annee, un deficit de 2 millions de francs sans que cela n'emeuve le controle de legalite que doit exercer l'Etat. Votre responsabilite est donc entiere: il faut aider a combler ce deficit.

Je vous demande - deuxieme mesure - d'exonerer l'office d'Ivry du montant de la taxe fonciere pour 1995, soit 19 millions. Vous en avez parfaitement la possibilite et les moyens, puisque le delai d'exoneration de la taxe fonciere pour les offices etait auparavant de vingt-cinq ans; ayant ete ramene a quinze ans, il penalise gravement les offices qui ont un patrimoine ancien. Cette exigence, examinee, selon une lettre qu'il m'a envoyee, par le ministre des finances, est d'autant plus justifiee que, par ailleurs, les mesures fiscales en faveur du logement prive aboutissent, par exemple, a ce qu'un proprietaire qui achete un duplex 4 millions de francs verra son prix d'acquisition ramene a 800 000 francs en vingt-quatre ans, par le biais de deductions fiscales. Ce que vous faites pour le logement prive peut etre fait pour le logement social ! Ce n'est que justice.

J'attends, avec les locataires et les elus des communes concernees, des reponses precises a ces deux questions, monsieur le ministre.

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

M. Pierre-Andre Perissol, ministre delegue au logement. Monsieur le depute, si vous n'aviez pas fait un amalgame general entre Maastricht, le budget de 1997 et la situation de vos offices, vous ne m'auriez pas oblige a vous rappeler que les difficultes de l'office d'Ivry n'ont strictement rien a voir avec l'exercice budgetaire en cours qui - vous le savez - permettra de donner aux organismes d'HLM 80 000 PLA, PLATS pour les constructions neuves et 120 000 PALULOS pour la rehabilitation. Je ne vous aurais pas non plus rappele que la situation financiere des offices n'est pas identique, comme d'ailleurs la qualite de leur gestion.

L'analyse de la situation financiere des 293 offices publics d'HLM, appreciee globalement, fait ressortir que ces organismes degagent, en valeur mediane, un autofinancement correspondant a 6 % des loyers percus. La qualite de gestion fait que, dans certains cas, c'est plus difficile. Vous avez evoque le cas d'Ivry, que je connais bien.

Leurs ressources stables leur permettent de financer leurs immobilisations et de degager un fonds de roulement net global qui couvre pres de trois mois de depenses. Quant a leur tresorerie, elle est proche de deux mois de depenses.

Ces valeurs, medianes, sont plutot rassurantes, mais il est vrai que 10 % des offices sont aujourd'hui en situation plus delicate; il faut voir dans leur gestion passee les causes de leurs plus grandes difficultes financieres.

Je rappelle que des mesures determinantes ont ete prises recemment pour aider l'ensemble des organismes d'HLM.

La premiere d'entre elles a ete, monsieur le depute, de ramener le taux d'interet des PLA et des prets de la Caisse des depots, auxquels les organismes d'HLM ont recours pour construire ou pour renover, a 4,8 % et a 4,3 % lorsqu'il s'agit de PLA tres sociaux, grace a la baisse du taux du livret A. La progressivite de ces prets a, par ailleurs, ete limitee a 1 %, de telle sorte qu'engager une operation est plus facile aujourd'hui qu'il y a un an. Deuxieme mesure forte, l'allongement de la dette des organismes d'HLM est aussi de nature a faciliter leur retour a l'equilibre. En effet, l'allongement de trois ans de la periode d'amortissement des prets aides permet de faire baisser le montant de l'annuite payee par un organisme, ce qui entraine une amelioration de son autofinancement.

Les deux offices d'HLM d'Ivry et du Kremlin-Bicetre beneficieront de ces mesures qui sont generales et s'appliquent a tous les organismes. Ils beneficent, de plus, de l'aide de la Caisse de garantie du logement social, la CGLS. La commission permanente de la Caisse de garantie du logement social est en train d'examiner leurs dossiers.

S'agissant des repercussions du plan de redressement sur les quittances des locataires, la commission permanente de la Caisse de garantie du logement social veille a ne pas imposer aux organismes

d'augmentations de loyer generales et arbitraires. C'est pourquoi, pour envisager un plan de redressement, il a ete demande a l'office d'Ivry de communiquer a la commission permanente des propositions d'augmentation de loyer qui prennent en consideration le peuplement et la situation de chaque logement de maniere a proceder a des augmentations adaptees a la situation des familles logees.

Pour ce qui concerne la taxe fonciere sur les proprietes baties, si l'exoneration a ete ramenee a quinze ans, les collectivites locales, monsieur le depute, qui en sont les seules beneficiaires peuvent prendre des mesures d'allegement total ou partiel de cette taxe. Si la collectivite d'Ivry veut en exonerer quelques annees de plus son office, elle en a la possibilite.

M. Francois Rochebloine. Bonne reponse, monsieur le ministre !

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

M. Jean-Claude Lefort. Si vous ne vous etiez pas etendu sur votre politique de logement a l'echelon national, monsieur le ministre, vous ne m'auriez pas contraint a vous dire qu'une fois de plus, l'Etat ne prend pas ses responsabilites dans les deux cas precis que j'ai cites.

Il est bien evident que la taxe fonciere frappe davantage les offices dont le patrimoine est ancien. En effet, ramener la duree d'exoneration de 25 a 15 ans ne peut que penaliser les organismes qui ont commence depuis longtemps le travail en matiere de logement social. C'est le cas d'Ivry. Et c'est bien une decision d'Etat.

En ce qui concerne l'office du Kremlin-Bicetre, l'Etat n'en controle pas la gestion avec les moyens normalement adaptes et il se trouve devant un trou beant. Et c'est maintenant les locataires qu'on veut faire payer !

Dans les deux cas, l'Etat ne prend pas ses responsabilites; pourtant, dans les deux cas, sa responsabilite est en cause.

M. le ministre delegue au logement. Monsieur le depute, incitez donc les responsables de ces offices a prendre leurs responsabilites dans la gestion !

Données clés

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

Circonscription : - COM

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1178

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 novembre 1996, page 7206

Réponse publiée le : 27 novembre 1996, page 7524

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