



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

participation patronale

Question orale n° 1667

Texte de la question

M. Hervé Féron alerte M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la baisse du montant de la dotation UESL-Action logement de la Foncière logement. Il craint, en outre, des conséquences désastreuses sur les nombreux projets du PNRU.

Texte de la réponse

FINANCEMENT DE L'ASSOCIATION FONCIÈRE LOGEMENT

M. le président. La parole est à M. Hervé Féron pour exposer sa question, n° 1667, relative au financement de l'association Foncière Logement.

M. Hervé Féron. Ma question s'adresse à M. le secrétaire d'État chargé du logement.

En décembre dernier, trois communes de ma circonscription dans l'agglomération nancéienne - Vandœuvre, Jarville et Tomblaine dont je suis maire - ont eu la très mauvaise surprise de recevoir un courrier de la Foncière Logement dans lequel l'association évoque ses difficultés et plus particulièrement la baisse du montant de la dotation UESL versée par l'État, qui l'amène à suspendre les conventions signées avec ces communes. Apparemment, toutes les communes de France engagées dans des projets de rénovation urbaine ont été informées par la Foncière Logement de la suspension de cette convention. Or, par définition, ces communes sont déjà fragilisées historiquement par des politiques du logement inégalitaires.

La dotation UESL, de l'ordre de 1,5 milliard d'euros pour la dernière période triennale qui s'est achevée en 2011, est menacée par le futur décret gouvernemental qui la ramènerait dans le meilleur des cas à 600 millions pour les années 2012 à 2014.

Ce n'est pas la première fois que l'association doit faire face à des restrictions budgétaires et à un désengagement de l'État. Durant la période 2009-2011, Action Logement, l'organisme gestionnaire du 1 % logement, a été ponctionné de 3,7 milliards d'euros. La Foncière Logement a subi cette réduction de plein fouet puisque l'association aurait dû être dotée au-delà de 1,5 milliard. Heureusement, cela ne l'a pas empêchée de mener à bien ses nombreux projets dans le cadre du programme national de rénovation urbaine. Mais on se souvient tous qu'Action Logement a saisi le tribunal administratif de Paris l'année dernière pour protester contre cette décision de l'État.

Dans les conventions passées avec l'ANRU, le rôle de la Foncière Logement est indispensable puisque, dans la phase de reconstruction, elle permet d'établir les nécessaires mixité sociale et mixité de l'habitat sans lesquelles les projets de rénovation urbaine n'ont plus de sens. Au total, 200 logements à loyer libre sont menacés dans ma circonscription.

Cette annonce tombe d'autant plus mal que les collectivités locales vivent elles-mêmes une période budgétaire difficile liée à la baisse générale des dotations de l'État. La commune de Tomblaine dont je suis maire a ainsi connu depuis 2006 une baisse de 8,57 % des dotations de l'État.

Les Français, quant à eux, subissent une indéniable crise du logement qui touche les plus modestes et les jeunes. Le coût du logement est de plus en plus élevé : les prix de vente ont augmenté de 140 % depuis 2002 et les dépenses liées au logement représentent désormais un quart du budget des ménages.

Pourtant, le Gouvernement ne cesse de diminuer le budget que l'État consacre au logement. Il faut savoir que depuis 2009, la nation ne dépense plus un seul centime pour la réhabilitation des logements sociaux, en dehors de l'ANRU.

Je crois avoir entendu le Président de la République parler dimanche soir du logement comme d'une priorité. Je demande donc au Gouvernement de maintenir la dotation UESL de la Foncière Logement à son niveau précédent. L'avenir de nos quartiers en dépend.

M. le président. La parole est à M. le ministre chargé des transports.

M. Thierry Mariani, *ministre chargé des transports*. Monsieur le député, je vous prie de bien vouloir excuser Benoist Apparu, qui m'a chargé de répondre à sa place.

Les partenaires sociaux réunis au sein d'Action Logement ont créé l'association Foncière Logement, l'AFL, afin de constituer un patrimoine immobilier appelé à être à terme transféré aux régimes complémentaires de retraite. Cet investissement immobilier doit contribuer à la mixité sociale par le développement d'une offre de logements locatifs sociaux dans les communes dites " SRU " ainsi que par la construction de logements locatifs libres dans les zones de rénovation urbaine.

Grâce à l'ensemble des financements reçus d'Action Logement, d'un montant total de 4,5 milliards d'euros - principalement sous forme de subventions -, et grâce aux aides fournies par l'État depuis dix ans - exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, taux réduit de TVA, cession du foncier de rénovation urbaine pour un euro symbolique -, l'AFL disposait à la fin de l'année 2011 d'un patrimoine composé de 25 369 logements, soit une valeur d'actifs supérieure à 5 milliards d'euros. Ces investissements sont des sûretés réelles représentant des atouts économiques indéniables. Ils permettent également de dégager une capacité d'autofinancement utilisable pour la poursuite de son projet.

Dans le nouvel équilibre des emplois élaboré pour la période 2012-2014 à la suite de la concertation avec les partenaires sociaux, la dotation de l'AFL a donc été diminuée. Pour la période allant de 2012 à 2014, la contribution d'Action Logement a été fixée à 600 millions et prend la forme de prêts à taux très avantageux. Face à la diminution de ses ressources, l'AFL a fait part de ses craintes quant à sa capacité à poursuivre les opérations qu'elle mène, en particulier en zone de rénovation urbaine.

Lors du conseil d'administration de l'AFL, le 24 janvier dernier, le secrétaire d'État au logement a réaffirmé l'attachement du Gouvernement à la réalisation de l'objectif de diversification de l'offre dans les quartiers de rénovation urbaine - l'AFL a presque atteint ses objectifs en matière de production de logements locatifs sociaux - et à la dévolution, à terme, de son patrimoine aux régimes complémentaires de retraite.

Toutefois, le problème de modèle économique rencontré par l'AFL est antérieur aux récentes négociations avec Action logement : surdimensionnement d'une partie de fonds propres consacrés à ses opérations et difficultés en matière d'accès au crédit bancaire. Ainsi, le problème auquel est confronté l'AFL ne tient pas au seul résultat de la concertation avec les partenaires sociaux pour la période 2012-2014 mais il est lié à son modèle économique initial, qui ne préserve pas les marges de manoeuvre en fonds propres nécessaires aux opérations futures.

Le secrétaire d'État au logement, conscient des difficultés de l'AFL et de la nécessité de permettre l'avancement des opérations de diversification de l'offre dans les projets ANRU, a proposé la création d'un groupe de travail État - partenaires sociaux, appuyé par une mission conjointe de l'inspection générale des finances et du Conseil général de l'environnement et du développement durable afin d'aboutir à une solution en matière de financement et de stratégie patrimoniale de l'AFL.

En effet, au-delà de la question immédiate du financement, à l'heure où la rénovation urbaine est en cours d'évaluation et où les partenaires sociaux ouvrent une réflexion stratégique sur le logement dans la perspective d'un accord national interprofessionnel sur le logement, c'est globalement la question du projet de l'association qui doit également être posée.

M. le président. La parole est à M. Hervé Féron.

M. Hervé Féron. Monsieur le ministre, cette réponse ne me permet pas de voir éclairci l'avenir des projets de rénovation urbaine, en tout cas pour ce qui concerne la partie contractualisée par la Foncière Logement, puisqu'ils sont mis en suspens.

Données clés

Auteur : [M. Hervé Féron](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1667

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 24 janvier 2012, page 728

Réponse publiée le : 1er février 2012, page 515

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 24 janvier 2012