



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 35800

Texte de la question

Mme Véronique Louwagie interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le rapport de la Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, en conclusion des travaux de la Mission d'évaluation et de contrôle (MEC) sur « l'optimisation des aides à la construction de logements sociaux en fonction des besoins » et présenté par MM. Caresche et Piron, députés, le 18 juillet 2013. Des propositions ont été formulées dans ce rapport. Aussi, souhaite-t-elle connaître l'intention du Gouvernement sur la proposition de mutualiser financièrement les OLS et ce, comme une première étape à une restructuration de ce secteur, et qu'il conviendrait d'encourager, d'ores et déjà, la mutualisation de leurs compétences en maîtrise d'ouvrage.

Texte de la réponse

Le 8 juillet 2013, un pacte a été signé entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat, qui fixe les objectifs et les moyens pour lutter contre la pénurie de logements abordables et pour améliorer la qualité du parc existant sur la période 2013-2015. Ce pacte a notamment prévu la création d'un dispositif de mutualisation visant à orienter, sur les années de production 2013 à 2015, les fonds propres disponibles vers les organismes HLM participant le plus à l'effort d'investissement. La mise en oeuvre du dispositif a été rendue effective par la signature le 22 août 2014 d'une convention entre l'État et le mouvement HLM, dont les stipulations ont été approuvées par un arrêté publié le 12 septembre 2014. Les ressources tirées de la mutualisation sont financées par une contribution des organismes fondée sur le montant des loyers perçus, le patrimoine détenu et la cotisation à la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Elles sont destinées à faciliter la production annuelle d'environ 120 000 logements sociaux, la réhabilitation de logements sociaux dont environ 100 000 réhabilitations thermiques, et la démolition de 5 000 logements sociaux. Le dispositif ainsi conçu permet de soutenir les organismes qui réalisent les investissements prioritaires suivants : production ou acquisition de nouveaux logements locatifs sociaux en zone 1 ou 1 bis, financés par un prêt PLUS ou PLAI sur fonds d'épargne ; production ou acquisition de nouveaux logements locatifs sociaux en zone 2 ou 3, financés par un prêt PLUS ou PLAI sur fonds d'épargne ; travaux de réhabilitation de logements sociaux financés par des Éco-prêts et des prêts PAM sur fonds d'épargne ; opérations de démolition de logements sociaux en zone 2 et 3, hormis celles bénéficiant d'un financement de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Afin d'assurer l'efficacité du dispositif, la convention du 22 août 2014 a prévu la création d'une commission de mutualisation financière HLM composée de membres du mouvement HLM, chargée de valider le calcul des aides et des versements, de faire procéder aux mouvements financiers, de dresser un bilan annuel du dispositif, de statuer sur les cas particuliers relevés et de proposer les évolutions souhaitables du dispositif. En outre, l'Agenda HLM 2015-2018 signé le 25 septembre 2014 entre l'État et le mouvement HLM prolonge ce dispositif de mutualisation sur la durée de l'Agenda et le renforce en prévoyant : la mutualisation de 250 M€ par an sur une durée de 3 ans afin de constituer des moyens d'intervention sur le patrimoine existant ; la mutualisation de 100 M€ par an sur une durée de 3 ans afin de permettre aux organismes de développer à titre expérimental un programme annuel de 5 000 « PLAI-HLM » à loyers très modérés pouvant être jusqu'à 10 % plus bas que le loyer plafond PLAI. Enfin, la mutualisation des

moyens autres que financiers entre bailleurs sociaux constitue également un levier d'amélioration de la performance économique du secteur. Elle sera obtenue en premier lieu par la facilitation des opérations de rapprochement entre bailleurs sociaux, que ce soit entre organismes HLM ou entre sociétés anonymes HLM et sociétés d'économie mixte agréées. Dans ce domaine, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a introduit de nouvelles dispositions facilitant les fusions allant dans ce sens, notamment la détermination de la parité d'échange des actions.

Données clés

Auteur : [Mme Véronique Louwagie](#)

Circonscription : Orne (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35800

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [13 août 2013](#), page 8597

Réponse publiée au JO le : [17 mars 2015](#), page 1996