



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

HLM

Question écrite n° 79863

Texte de la question

M. Luc Chatel attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité à propos du dispositif de mutualisation HLM. Engagé depuis plusieurs années dans une politique de territorialisation, l'État a instauré, dans le pacte d'objectifs et de moyens signé en 2013 et précisé dans la « convention type SRU » d'août 2014, la mutualisation financière entre organismes d'HLM. Cette cotisation a pour objectif de mobiliser une partie des fonds propres des organismes pour favoriser le développement de l'offre locative sur les territoires tendus en accompagnant l'effort d'investissement de ces organismes en construction neuve et en réhabilitation. Or, si ce dispositif était initialement prévu pour renforcer la solidarité de l'ensemble du mouvement HLM, conjugué avec le principe de territorialisation, il conduit à déséquilibrer les politiques de logement des organismes HLM situés dans les zones détendues qui doivent arbitrer entre maintien du niveau de ressources propres et investissement sur leur parc locatif. C'est pourquoi il souhaiterait que le Gouvernement puisse corriger un système qui met en péril les organismes de logements sociaux déjà en difficulté et qu'il définisse une véritable politique d'aménagement du territoire permettant d'accompagner les organismes situés sur les secteurs détendus dans une stratégie de recomposition de leur offre locative.

Texte de la réponse

Le constat a été fait que certains organismes de logement social manquent de fonds propres pour développer et entretenir leur patrimoine en zone tendue, alors qu'en parallèle les ressources d'une partie des organismes HLM sont insuffisamment employées, notamment ceux qui n'ont pas ou peu de perspective de développement, en particulier dans certains territoires en déprise démographique. Par conséquent, afin d'assurer une affectation plus optimale des fonds propres des organismes, le pacte d'objectifs et de moyens du 8 juillet 2013 signé entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat (USH), a permis la création d'un dispositif de mutualisation financière. Par la signature de l'agenda HLM 2015-2018, le 25 septembre 2014, l'État et le mouvement HLM ont décidé de prolonger ce dispositif sur la durée de l'agenda. Une troisième génération de mutualisation a ainsi été signée entre l'État et l'USH le 26 mai 2016. Ce nouvel accord vise à soutenir les bailleurs sociaux dans leurs projets de démolitions, de réhabilitations et de production de logements locatifs sociaux. Ces financements sont notamment indispensables pour favoriser la mutation du parc social dans les zones tendues et représente 350 millions d'euros. Cette mutualisation financière permet aux organismes qui ont consenti un effort d'investissement important, de recevoir des aides pour reconstituer leurs fonds propres et poursuivre ainsi leur programme de développement. Inversement ceux qui ont moins investi que la moyenne sont contributeurs. Elle s'inscrit ainsi dans une démarche indispensable de territorialisation des politiques du logement. En outre, l'accompagnement des organismes situés sur les secteurs détendus a également vocation à être réalisé via les aides financières accordées par la caisse de garantie du logement locatif social - CGLLS - (aides visant au rétablissement d'organismes en difficulté ; aides visant à accompagner la réorganisation et le regroupement des organismes afin d'optimiser la gestion du parc locatif social dans chaque bassin d'habitat). Cet objectif de recomposition de l'offre locative est également poursuivi grâce au suivi et à l'accompagnement des bailleurs sociaux réalisé par les services déconcentrés de l'État. Il convient également de noter que le mécanisme de

mutualisation ne peut pas mettre en péril les organismes de logements sociaux déjà en difficulté puisque l'ensemble des organismes HLM bénéficiaires d'un protocole d'aide de la CGLLS sont exempts de ce dispositif. Ils peuvent être bénéficiaires des aides, mais n'en sont pas contributeurs. Les signataires du pacte se sont engagés à examiner chaque année, en fonction du bilan de l'activité de construction et de rénovation des organismes HLM, les effets de la mutualisation et à en réviser par avenant, le cas échéant, les modalités, ce afin d'éviter tout effet pervers. Enfin, les prêts de baux du bilan modifiés par l'Action Logement et la Caisse des dépôts et consignations constituent un financement en quasi fond propres pour les organismes. L'enveloppe globale qui leur est consacrée a été relevée de 2 à 3 milliards d'euros par le Président de la République, comme annoncé par le Premier ministre au Congrès HLM de Nantes le 27 septembre 2016.

Données clés

Auteur : [M. Luc Chatel](#)

Circonscription : Haute-Marne (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 79863

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [19 mai 2015](#), page 3742

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2430