



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

dépenses

Question écrite n° 86983

Texte de la question

Mme Véronique Louwagie attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur la question de l'engagement d'un examen sur le bien-fondé des dépenses d'intervention. Dans un rapport « dépense publique le temps de l'action » de mai 2015, l'Institut Montaigne émet plusieurs propositions sur ce sujet. L'une d'elles consiste à « améliorer la gestion des bailleurs sociaux ». Elle souhaiterait connaître les intentions du Gouvernement concernant cette proposition.

Texte de la réponse

La proposition d'améliorer la gestion des bailleurs sociaux afin d'obtenir des gains de productivité en favorisant notamment leur rapprochement, présentée dans le rapport de l'Institut Montaigne de mai 2015, appelle un certain nombre d'observations. Tout d'abord, le Gouvernement souhaite effectivement accélérer le remembrement du patrimoine des organismes de logement social, trop nombreux sur certains territoires, et dont la multiplicité peut constituer un obstacle à la conduite de la politique du logement et à la bonne gestion locative des immeubles. Il a rappelé cet objectif lors du comité interministériel pour l'égalité et la citoyenneté du 6 mars 2015. L'enjeu est de créer des groupements ou des organismes possédant la taille critique nécessaire pour faire face aux enjeux sociaux, techniques, et financiers du logement social. Même si leur nombre peut encore être jugé insuffisant, le logement social est un secteur qui, depuis plusieurs années, connaît de manière régulière des opérations de regroupement entre les organismes. Le Gouvernement favorise cette politique, en unifiant progressivement les régimes juridiques applicables aux différentes familles de bailleurs sociaux. Ainsi, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a permis de faciliter les opérations de fusion, d'une part, entre sociétés anonymes HLM et, d'autre part, entre sociétés anonymes HLM et sociétés d'économie mixte agréées, en déterminant des règles quant à la parité d'échange des actions. Elle a également rapproché le régime juridique des sociétés d'économie mixte construisant et gérant du logement social de celui des sociétés HLM. Cependant, ces mouvements de rapprochement doivent rester spontanés, le Gouvernement ne souhaitant pas imposer aux bailleurs sociaux des opérations mal acceptées et risquant d'être contreproductives. Il convient de rappeler, en outre, qu'en ce qui concerne les offices, la décision de fusion est prise par les organes délibérants des collectivités territoriales après avis des conseils d'administration des offices. Dans les sociétés HLM, la décision est du ressort de leurs organes dirigeants. Il convient donc, au regard de ces dynamiques de regroupement, de prendre en compte les politiques menées par les collectivités territoriales, auxquelles l'État cherche à donner les moyens nécessaires pour mener à bien ces opérations. Dans ce cadre, la loi ALUR dispose que l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat est systématiquement le premier échelon de collectivité de rattachement des offices publics de l'habitat. Ce rattachement à l'échelon intercommunal est une incitation à rationaliser le tissu local des opérateurs de logements social. Par ailleurs, il convient de relativiser les gains de productivité résultant de ces rapprochements, qui ne sont pas systématiques. Ainsi, les chiffres clés 2014 relatifs aux organismes de logement social, publiés par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, montrent que les coûts de gestion sont les plus élevés chez les organismes de moins de 3 000 logements (1180 € / logement) et chez ceux

de plus de 12 000 logements (1190 € / logement). Pour la période 2011-2013, le coût de gestion maximal reste celui des organismes gérant plus de 12 000 logements. Enfin, l'ensemble du secteur est engagé dans une dynamique de professionnalisation et de modernisation de son action, à laquelle l'État participe, notamment à travers la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Cette dernière gère le fonds de soutien à l'innovation, qui finance notamment des aides visant à professionnaliser les bailleurs sociaux, et elle accorde également des aides destinées à favoriser la réorganisation des bailleurs sociaux.

Données clés

Auteur : [Mme Véronique Louwagie](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 86983

Rubrique : Finances publiques

Ministère interrogé : Finances et comptes publics

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [11 août 2015](#), page 6068

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2439