



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Conséquences du décret d'avance du 20 juillet 2017 sur les offices HLM

Question écrite n° 564

### Texte de la question

Mme Valérie Rabault attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur les conséquences du décret d'avance du 20 juillet 2017 sur les offices HLM. Le décret n° 2017-1182 du 20 juillet 2017 portant ouverture et annulation de crédits à titre d'avance prévoit, pour l'année 2017, 184,9 millions d'euros d'annulations d'autorisations d'engagements et 130 millions d'euros d'annulations de crédits de paiement sur le programme 135. Sur les 130 millions d'euros d'annulations de crédits de paiement, « seuls » 54 millions d'euros sont puisés dans la réserve de précaution, ce qui signifie qu'il y a une coupe sèche dans les crédits de paiement de 75,9 millions d'euros. Ces annulations de crédit risquent de concerner l'ensemble des organismes HLM qui ont signé des décisions d'attribution de subventions (DAS) pour lesquelles les versements n'ont pas encore été demandés. Aussi, elle souhaite savoir si ces annulations pour 2017 sont réalisées sous forme de report de crédit en 2018. Dans ce cas, cela affectera la trésorerie des organismes HLM, sous forme d'annulations définitives. Dans ce cas, afin d'honorer les DAS signées, les organismes HLM devront mobiliser leurs fonds propres pour compenser les crédits attendus de l'État et finalement non versés.

### Texte de la réponse

Les annulations de crédits prévues par le décret d'avance du 20 juillet 2017 sur le programme 135 « Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat », s'inscrivent dans le cadre plus large du financement de dépenses urgentes sur le budget général : - sur 2017, le niveau des crédits restant disponibles après annulations permettra de faire face aux demandes de paiement des organismes de logement social, - de façon générale, ces annulations ne remettent pas en cause les décisions d'attribution de subventions qui ont été accordées aux organismes HLM et qui ont bien vocation à leur être versées. Les subventions directes ne représentent qu'une part très minoritaire des soutiens apportés par l'État aux organismes de logement social, l'effet catalyseur de l'intervention de l'État résultant beaucoup plus des autres avantages liés à l'obtention de l'agrément, en particulier les dépenses fiscales et l'accès aux prêts de la Caisse des dépôts et consignations. Ces organismes reçoivent également des aides d'établissements publics, de collectivités territoriales et d'organismes tels qu'Action Logement. La Cour des comptes estimait ainsi début 2017 (1) que le secteur du logement social avait bénéficié directement ou indirectement en 2014 de 17,5 Mds€ d'aides de toute nature, dont 8 Mds€ d'aides personnelles attribuées à leurs locataires pour contribuer au paiement du loyer et 9,5 Mds€ d'autres aides attribuées aux organismes de logement social, principalement pour la construction. Au sein des 9,5 Mds€ d'aides hors aides personnelles, la Cour des comptes identifiait notamment, sur la base des données du compte du logement (2) : - les subventions d'investissement versées notamment par l'État et les collectivités territoriales, pour 2,8 Mds€, - les avantages fiscaux, pour près de 4,7 Mds€, en particulier la TVA à taux réduit pour le logement social, pour 2,2 Mds€, l'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les organismes de logement social, pour 1 Md€, l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, également de l'ordre d'1 Md€, ainsi que divers autres avantages fiscaux, - l'avantage de taux procuré par l'accès à l'épargne réglementée auprès de la Caisse des dépôts et consignations, ou aux prêts d'Action Logement, pour 2,1 Mds€. Ce régime leur permet de dégager des marges importantes. En 2014, dernière année pour laquelle des données

financières sont disponibles (3), les organismes de logements sociaux bénéficiaient d'une situation financière confortable, que démontrent quelques ratios significatifs : - un excédent brut d'exploitation de 10,4 Mds€, soit 50 % des loyers, globalement stable depuis 2009, et croissant en volume compte tenu essentiellement de l'augmentation du parc (2 % en 2014), - un autofinancement net de 2,2 Mds€, soit 10 % des loyers et qui oscille entre 7 et 13 % entre 2009 et 2014, stable en 2014 grâce à l'allègement des charges financières induit par la baisse des taux (livret A) qui compense la hausse du remboursement du capital tirée par l'effort d'investissement, - un autofinancement global (autofinancement net et marges des activités complémentaires telles que la vente d'actifs immobiliers ou financiers) très solide, de 3,3 Mds€, soit 15,8 % des loyers, qui vient alimenter les ressources de long terme. Ce bon niveau d'autofinancement vient conforter une situation financière structurellement solide. L'autofinancement dégagé par l'activité des bailleurs sociaux a permis de consolider les fonds propres dont le poids relativement aux dettes financières est passé de 43 à 52 % entre 2009 et 2014. (1) le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés, Cour des comptes, février 2017 (2) compte du logement 2014, Commissariat général au développement durable, février 2016 (3) perspectives, analyse financière rétrospective et prospective des bailleurs sociaux, 2016 (données 2014 sur un périmètre OPH & ESH, dernières données disponibles), p. 7, Groupe Caisse des dépôts

## Données clés

**Auteur :** [Mme Valérie Rabault](#)

**Circonscription :** Tarn-et-Garonne (1<sup>re</sup> circonscription) - Nouvelle Gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 564

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** [Action et comptes publics](#)

**Ministère attributaire :** [Action et comptes publics](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [8 août 2017](#), page 4048

**Réponse publiée au JO le :** [12 décembre 2017](#), page 6314