



## Compte rendu intégral officiel

# SEANCE DU JEUDI 29 JANVIER 2009

Séance de 21h30

Présidence de Mme Catherine Vautrin

### Logement et lutte contre l'exclusion Article 2 du Projet de loi

**M. Michel Ménard.** Une fois de plus, on nous propose une taxation sur les HLM, ce qui confirme le désengagement de l'État. Deux taxations existent déjà. Ainsi, une part des suppléments de loyer de solidarité est reversée à la CGLLS : pour les bailleurs, les surloyers se traduisent par une charge, quand on sait ce qu'il en reste dans les comptes des offices ou des organismes HLM et quand on connaît le coût de l'enquête. D'autre part, une taxe par logement est versée à l'ANRU. Certes, l'ANRU participe à la réhabilitation des quartiers, mais, même s'il est insuffisant, son budget est important, alimenté, pour une petite partie, par l'État et par bien d'autres moyens, dont cette taxation au logement. Quand un bailleur obtient de l'ANRU des financements pour réhabiliter un quartier, c'est souvent, en grande partie, de l'argent qui retourne dans sa poche.

Vous proposez donc de sanctionner les bons gestionnaires. Tout à l'heure, lorsque nous parlions du loyer progressif, j'ai entendu dire qu'il fallait faire confiance aux bailleurs. Faisons-leur aussi confiance pour utiliser au mieux leurs fonds propres. En effet, on l'a dit, les bailleurs doivent les mobiliser pour réhabiliter, construire ou assurer à moyen et long termes leur propre pérennité et la bonne qualité des logements. J'ai été président d'un organisme HLM pendant plusieurs années : nous nous étions dotés d'un plan stratégique de patrimoine. Pour prévoir, dans les cinq ou six ans, une réhabilitation dans des quartiers qui ne bénéficient pas de l'ANRU, il faut disposer de fonds propres. Cela passe aussi par une convention avec les communes ou les communautés urbaines, qui participent largement au financement de la construction et de la réhabilitation.

L'objectif des bailleurs, ce n'est pas de ne pas construire. Quand un bailleur ne construit pas, c'est qu'il se heurte à des difficultés. Il peut, par exemple, ne pas trouver de foncier disponible ou n'en pas trouver à des tarifs abordables, correspondant à ses possibilités. Mais il doit aussi veiller à l'équilibre financier de l'opération, qui est lié au prix du foncier, au coût de la construction et aux financements. Or, je l'ai dit dans la discussion générale, les financements de l'État ont diminué ces dernières années. On sait bien que, quand un bailleur social veut construire des logements, il a besoin de financement public pour équilibrer ses comptes. On ne peut pratiquer des loyers bien inférieurs aux prix du marché – ce qui est la règle pour un bailleur social – sans financements publics : le coût de la construction n'est pas moins élevé pour un bailleur social que pour un bailleur privé.

Toutefois, si des bailleurs ont beaucoup de moyens, c'est sans doute qu'ils perçoivent des loyers élevés. Je sais comment on fait pour demander des loyers élevés : on ajoute quelques mètres carrés de surface corrigée, avec un garage ou un balcon. Toutefois, la Mission interministérielle d'inspection du logement social procède à des évaluations régulières des bailleurs. Si l'un d'eux a des fonds importants et pratique des loyers trop élevés, je suggère qu'on lui demande d'arrêter d'augmenter les loyers, voire qu'on les bloque. Quoi qu'il en soit, ne nous proposez pas une taxe supplémentaire.