

## 85 - Motion présentée par le groupe majoritaire - Prélèvement sur le logement social institué par la Loi de finances 2011

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :** Avec le poids que représentent les charges pour les logements, et les difficultés sociales croissantes, le besoin d'une politique ambitieuse pour le logement est nécessaire. Le soutien au logement social, à l'action des bailleurs sociaux, est ainsi un aspect important d'une politique de solidarité nationale.

Et pourtant, un prélèvement sur le logement social a été institué par la Loi de finances 2011. Ce prélèvement sur les ressources des bailleurs sociaux est profondément injuste car il est inacceptable que :

- Les organismes HLM qui assument un rôle social indispensable, avec les contraintes inhérentes, soient soumis à une taxe dont les bailleurs privés, personnes physiques et SCI sont exonérés ;

- La construction de logements sociaux soit financée par un impôt prélevé sur les locataires du parc social et non plus par la solidarité nationale : les aides à la pierre sont passées de 630 millions d'euros en 2010 à 400 millions d'euros en 2011 dont seulement 60 millions sont financés par l'Etat, puisque 340 millions d'euros le sont grâce à cette ponction.

De plus, ce prélèvement touche tout particulièrement les organismes engagés dans des opérations de rénovation urbaine. En effet, il est désormais calculé, pour sa plus grande part, sur le potentiel financier moyen des cinq dernières années, avec un taux progressif.

Or, tout organisme s'appêtant à engager de lourdes opérations de rénovation urbaine, se doit de constituer un potentiel financier suffisant pour faire face à ces investissements exceptionnels.

Tel est le cas de Grand Besançon Habitat, qui a réservé durant les années 2005-2008, années de négociation des conventions ANRU, puis d'étude des opérations, les fonds propres nécessaires à celles-ci. Ceux-ci n'ont commencé d'être mobilisés massivement qu'à compter de l'engagement des travaux, soit pour l'essentiel en 2009.

Si le prélèvement 2011 était calculé sur le potentiel financier de 2010, il n'excéderait pas quelques dizaines de milliers d'euros. Mais il est calculé sur la moyenne de 2006 à 2010, ce qui induit un montant compris entre 384 000 et 650 000 € selon le taux qui sera retenu par l'État. Ce prélèvement sera sans doute encore supérieur en 2012, pour permettre d'atteindre l'enveloppe fixée à l'échelle nationale.

Le logement social se retrouve pris en étau : d'une part il subit ce prélèvement, d'autre part il fait face à une réduction drastique des aides à la pierre et à une augmentation de la TVA de 5,5 à 7 %.

Cette dernière représente pour les investissements prévus pour 2012 par Grand Besançon Habitat un surcoût de 375 000 €.

Beaucoup sortiront exsangues de cet étau et seront dans l'incapacité de faire face à leurs obligations sur le reste du patrimoine. Et pour tous, cela signifie une réduction drastique du programme d'investissement hors ANRU, avec les conséquences qui en résulteront sur l'économie locale.

Le Conseil Municipal de Besançon, inquiet du devenir du logement social, dans un contexte où ce dernier est plus nécessaire que jamais, demande la suppression de ce prélèvement et le retour à une politique volontariste d'aide à la pierre.

**«M. Michel LOYAT :** Je serai très rapide puisqu'il s'agit malheureusement du prélèvement sur les bailleurs sociaux dont on a déjà parlé. Vous savez que ce prélèvement a été institué par la loi de finances 2011. Il y a eu une forte mobilisation l'année dernière et de ce fait les modalités de calcul ont été modifiées. La mobilisation se comprend complètement tellement ce prélèvement est injuste. Je rappelle qu'il s'agit d'un prélèvement sur les bailleurs sociaux et donc finalement sur les locataires des logements sociaux pour financer le logement social et pour financer une partie de l'ANRU. Ce sont des sommes qui sont tout

à fait importantes et le changement des modalités de calcul pénalise encore davantage Grand Besançon Habitat. La motion porte sur Grand Besançon Habitat qui, comme tous les organismes de logements sociaux qui sont fortement engagés dans les opérations de renouvellement urbain, là sont particulièrement touchés. Vous avez lu le texte qui explique pourquoi, puisque ces organismes ont prévu bien entendu les investissements et donc ont constitué un potentiel financier significatif. J'en profite pour dire que dans la motion vous avez une fourchette indiquée. On indiquait que le montant du prélèvement pour Grand Besançon Habitat serait compris entre 384 000 € et 650 000 € pour l'année 2011 parce qu'on n'avait pas encore le montant exact. Pour l'année 2012 on a provisionné 1 M€. Eh bien, parce que nous l'avons depuis aujourd'hui, je peux vous donner le montant, ce n'est pas tout à fait 650 000 €, c'est 630 000 € de prélèvement ; à cela il faut encore ajouter un autre prélèvement, je ne rentre pas dans les détails, justement pour l'ANRU, et là on peut arriver pour l'année 2011 à 830 000 €, en tout cas on sera certainement autour de 800 000 €, ce qui représente presque 4 points, 4 % d'augmentation de loyer. Là on n'est pas dans le désengagement de l'État, on est dans une taxe sur les logements sociaux et donc sur les locataires du parc HLM. Et là il n'y a bien sûr aucune justification. Si Grand Besançon Habitat, si l'organisme HLM du Territoire de Belfort sont surtout impactés par cette taxe c'est parce qu'il y avait une gestion saine, il fallait prévoir pour les investissements. Là nous sommes particulièrement pénalisés. Il y a un courrier pour les parlementaires ; la motion finalement résume ce qui est fait pour les parlementaires, je crois qu'il n'est pas nécessaire d'en dire beaucoup plus. L'année dernière il y a eu une motion, malheureusement cette année il y a encore une motion et la situation est bien pire encore en tout cas pour Grand Besançon Habitat que ce qui était présenté l'année dernière. Alors il est vrai qu'on en parle moins en partie parce que certains organismes ne sont quasiment pas touchés.

**M. Michel OMOURI :** Je vais être assez court pour répondre à M. LOYAT car je pense que sur le logement je commence à devenir spécialiste. L'objectif du Gouvernement suit deux axes, d'abord comme vous dites taxer les bailleurs pour construire un peu plus de logement social. Si on taxait la totalité des bailleurs on arriverait à dégager 2 milliards d'euros pour inciter les bailleurs bien entendu à vendre du logement social. GBH en vend très peu, 250 logements vides, 1,5 M€ de perte de fonds propres et là comme vous attaquez le Gouvernement, juste un chiffre 1997-2002 : 30 000 logements construits par an, après 2002 : 120 000 logements par an. Il y a un deuxième axe c'est la mobilité. Qu'est-ce que la mobilité ? Vous disiez à propos de l'aide à la pierre qu'on met beaucoup plus d'argent pour les propriétaires et très peu pour les locataires. Quel est l'objectif ? Que si demain matin on lance une vraie politique d'accession à la propriété, si demain matin le locataire peut bénéficier d'un soutien je dirais économique surtout sur les crédits impôts qui fait qu'il peut devenir propriétaire, il libère un logement social. Aujourd'hui la mobilité totale sur la France c'est 10 %. Si on accentuait un peu plus l'aide à la pierre, on arriverait à dégager pas loin de 15 % de mobilité, soit l'équivalent de 200 000 logements par an pour que les personnes les plus fragiles puissent en bénéficier, 200 000 logements ni plus ni moins sans construction sur la mobilité. Voilà Monsieur LOYAT la vraie politique aujourd'hui de logement que, hélas pour vous, vous avez du mal à comprendre. Je dirais que c'est normal. Vous faites partie des conservateurs du logement qui n'ont encore rien compris, voilà aujourd'hui la vraie réalité.

**M. LE MAIRE :** Heureusement que vous avez compris, vous ! D'abord je n'ai aucune responsabilité à GBH mais je me demande dans quel monde vous vivez. Quand vous parlez d'acheter des logements dans les HLM, vous qui avez grandi aux 408, vous avez acheté votre logement aux 408 Monsieur OMOURI ?

**M. Michel OMOURI :** Non !

**M. LE MAIRE :** Vous auriez dû mettre en application ce que vous dites, vous auriez dû acheter un appartement dans ce secteur premièrement. Et deuxièmement oser dire que ces logements-là il faudrait qu'on les vende quand vous savez que la plupart des gens ne peuvent même pas payer leur loyer et leurs charges et que dans ces logements-là souvent il y a des travaux très importants à faire, notamment en matière d'économie d'énergie, vous voulez qu'on aille vendre des logements qui sont en mauvais état, qui ne sont pas isolés, qui sont énergivores alors que les locataires n'arrivent déjà pas à payer leur loyer et leurs charges. Ce n'est pas sérieux. Simplement ce qui est fait par cette opération-là, c'est qu'on va taxer les plus pauvres de notre pays, oui on va taxer les plus pauvres parce que ceux qui habitent en HLM ce n'est quand même pas les plus riches de notre pays, ce n'est pas les plus riches. De toute façon vous

voulez systématiquement défendre la politique du Gouvernement. Il n'y a pas de débat mais maintenant que j'ai donné la parole à Michel OMOURI, je vais peut-être la donner à Éric ALAUZET et à Michel LOYAT qui l'ont demandée. On va faire deux partout : OMOURI - PEQUIGNOT, ALAUZET - LOYAT.

**M. Éric ALAUZET :** Monsieur OMOURI vous n'y êtes pas du tout. Est-ce que vous savez quel est le taux de vacance des logements à Besançon et même globalement dans la région, encore pire à Montbéliard ? Et pourquoi il y a un tel taux de vacance ? Pour les raisons que le Maire vient d'indiquer, parce que les logements aujourd'hui ne sont plus adaptés, ils sont de conception ancienne, ils ne sont pas toujours bien placés, ils sont effectivement énergivores et personne ne va acheter ces logements-là. Déjà les gens n'ont pas d'argent mais même s'ils en avaient ils n'achèteraient pas ces logements-là. La question, comment va-t-on réhabiliter ? Et si on enlève des moyens aux organismes logeurs, à Grand Besançon Habitat, à Habitat 25, à Néolia, comment vont-ils faire pour les réhabiliter parce que c'est ça l'enjeu. Parce que non seulement on leur prélève une taxe mais en plus les aides à la pierre dont vous dites qu'il faut les augmenter sont en train de diminuer, 10 % de moins cette année encore une fois, le prélèvement supplémentaire au 1 % logement, la TVA à 7 %, ça commence à bien faire pour paraphraser une phrase célèbre utilisée dans de mauvaises circonstances, ça commence à bien faire. Comment ça c'est facile ? Regardez la réalité de ce qui se passe, regardez pourquoi les logements sont en mauvais état, et ce qu'il faut faire pour qu'on les réhabilite, c'est donner des moyens.

**Mme Elisabeth PEQUIGNOT :** Très court, simplement pour dire que l'accession à la propriété ne doit pas être réservée à une petite élite.

**M. LE MAIRE :** On est bien d'accord.

**Mme Elisabeth PEQUIGNOT :** Qu'il n'est pas de notre ressort de penser pour les autres ce qui est bon pour eux. Qu'on leur laisse le choix, y compris les plus modestes éprouvent aussi souvent le besoin d'accéder à la propriété. Bien entendu ce n'est pas possible pour tout le monde mais en tout cas qu'on donne la possibilité à ceux qui le souhaitent de faire aussi ce parcours-là. C'est simplement ce que je souhaitais ajouter.

**M. LE MAIRE :** En tout cas je tire une nouvelle expérience de cela, je ne donnerai plus la parole pour les motions.

**M. Frédéric ALLEMANN :** Je voulais simplement rappeler qu'actuellement à Clairs-Soleils que connaît bien M. OMOURI, GBH est en train de rénover une tour de 32 logements pour l'accession à la propriété et pour lesquels actuellement il n'y a aucun candidat parmi les anciens locataires pour acheter. Ces appartements bénéficient d'une rénovation de plus de 30 000 € chacun, c'est-à-dire que le prélèvement annuel qui va être ponctionné sur la trésorerie de GBH empêchera chaque année une telle opération en fait.

**M. Michel LOYAT :** Chers Collègues, vous avez le texte sous les yeux, c'est un signal d'alarme. Cette motion ce n'était pas pour lancer un débat sur le logement, c'est un signal d'alarme. La politique consiste à asphyxier certains Offices et Monsieur OMOURI je suis, je ne vais pas dire déçu parce que ça serait hypocrite, mais je suis consterné par votre attitude. Et je tiens à dire que dans la mobilisation par rapport au logement social il n'y a pas que des élus de gauche et j'ai beaucoup de respect pour les élus de droite qui sont scandalisés par ce prélèvement mais qui, par solidarité et je peux le comprendre, interviennent discrètement mais interviennent effectivement pour que ce prélèvement soit supprimé. Ils ne le font pas publiquement et je peux le comprendre, mais en tout cas ces personnes qui sont engagées dans le logement social pour le logement social sont profondément choquées par ce prélèvement (réactions).

**M. LE MAIRE** : Bien alors je passe au vote. Quels sont ceux qui sont contre cette motion ? Qu'ils lèvent la main : 8. Ceux qui s'abstiennent ? C'est adopté».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (7 contre), décide d'adopter la motion proposée par le groupe majoritaire.

*Récépissé préfectoral du 21 décembre 2011.*