

## 14ème législature

<b>Question N° :</b> <b>18820</b>	De <b>Mme Chaynesse Khirouni</b> ( Socialiste, républicain et citoyen - Meurthe-et-Moselle )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Économie et finances		<b>Ministère attributaire</b> > Égalité des territoires et logement
<b>Rubrique</b> >logement	<b>Tête d'analyse</b> >logement social	<b>Analyse</b> > constructions. TVA. taux.
Question publiée au JO le : <b>19/02/2013</b> Réponse publiée au JO le : <b>16/07/2013</b> page : <b>7546</b> Date de changement d'attribution : <b>26/02/2013</b> Date de signalement : <b>18/06/2013</b> Date de renouvellement : <b>28/05/2013</b>		

### Texte de la question

Mme Chaynesse Khirouni attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'impact de différentes mesures fiscales envisagées concernant la construction de logements sociaux. En effet, le Gouvernement s'est fixé pour objectif la construction de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux. Ainsi, avec la loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement, la majorité a souhaité encourager les municipalités à engager des programmes de construction de logements sociaux afin d'atteindre cet objectif et permettre une réelle mixité sociale pour répondre aux besoins en matière de logement. Actuellement les opérations de réalisation de logements sociaux relèvent du taux de TVA intermédiaire. Elle souhaite savoir si le Gouvernement envisage de les assujettir au taux de TVA réduit. Par ailleurs, elle souhaite également attirer l'attention du ministre sur la nécessité de maintenir la disposition fiscale qui octroie aux organismes HLM une réduction de 30 % du montant des taxes foncières pour les immeubles situés en zones urbaines sensibles (article 1388 *bis* du code général des impôts), mesure dont la reconduction n'a pas été annoncée à ce jour. De même, elle souhaite souligner l'importance de maintenir l'exonération de longue durée, qui existe depuis 2004, en matière de taxe foncière pour la construction et l'acquisition de logements sociaux et qui, en l'état actuel des textes, passerait de nouveau de 25 ans à 15 ans pour les opérations agréées à compter du 1er janvier 2015 (articles 1384 A-I-ter et 1384 C-I du code général des impôts). Elle souhaite connaître les mesures fiscales envisagées afin de satisfaire l'objectif ambitieux en matière de mixité sociale.

### Texte de la réponse

Pour pallier le déficit structurel et l'inadéquation de l'offre de logements par rapport aux besoins de nos concitoyens, et pour répondre, dans un esprit de cohésion nationale, à une urgence sociale à l'égard des ménages les plus démunis, le Gouvernement s'est fixé comme objectif de favoriser le développement du parc de logement avec, en particulier, la construction annuelle de 150 000 logements sociaux. Différentes mesures fiscales ont été prises ou prolongées par le Gouvernement pour faciliter l'atteinte de cet objectif. En particulier, dans le cadre du « plan d'investissement pour le logement » annoncé par le Président de la République le 21 mars 2013, il a été décidé que le taux réduit de TVA de 5 % s'appliquera à la construction neuve ainsi qu'aux travaux de rénovation de logements sociaux dès le 1er janvier 2014. Cette mesure constitue une part importante de l'aide de l'État en faveur du logement social : elle permettra de réaliser 22 500 logements sociaux supplémentaires par an et contribuera, avec le

maintien du niveau d'aides à la pierre et le prêt d'un milliard d'euros consenti par Action logement, à l'objectif de production de 150 000 logements sociaux par an. De même, pour favoriser la diversité de l'offre en réponse aux besoins en logements des ménages, le Président de la République a annoncé en complément des mesures en faveur de la construction de logements intermédiaires prévues dans le projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction, un taux de TVA de 10 % pour les logements intermédiaires qui favoriseront également la mixité sociale. Concernant l'abattement de 30 % du montant des taxes foncières pour des logements à usage locatif situés en zones urbaines sensibles et appartenant à un organisme d'HLM ou à une société d'économie mixte ayant conclu avec l'État une convention d'utilité sociale, celui-ci est toujours d'actualité : en effet, en vertu d'une instruction de la Direction générale des finances publiques en date du 12 septembre 2012, les règles régissant les conditions d'application de cet abattement s'appliquent pour les impositions établies au titre des années 2011 à 2013, sous réserve de la signature d'une telle convention avant le 1er juillet 2011. Par ailleurs, le Comité interministériel des villes du 19 février 2013 a décidé de procéder à une adaptation de ce dispositif à la nouvelle géographie prioritaire. Cette adaptation sera proposée dans le cadre du projet de loi de finances pour 2014 afin d'adosser l'abattement aux futurs contrats de ville. Pour ce qui est de l'exonération de longue durée en matière de taxe foncière pour la construction et l'acquisition de logements sociaux qui, en l'état actuel des textes, passerait de 25 ans à 15 ans pour les opérations agréées à compter du 1er janvier 2015 (articles 1384 A-I-ter et 1384 C-I du code général des impôts), la décision de proroger ce dispositif au-delà du 31 décembre 2014, qui participe de l'objectif de production de logements sociaux, sera examinée dans le cadre de l'équilibre budgétaire 2015. D'autres mesures récentes ayant pour but de favoriser la mixité sociale peuvent en outre être mentionnées. La loi de mobilisation du foncier public vise à faciliter des opérations de construction comportant du logement social. Les dispositions introduites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains ont été renforcées, avec le relèvement de 20 à 25 % du taux de logement social à atteindre par commune dans les zones tendues et le quintuplement des pénalités en cas de non respect des objectifs triennaux de production de logements sociaux. Dans le cadre du nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif, seule une part limitée des logements d'une opération immobilière peut bénéficier des avantages fiscaux du dispositif, de façon à tendre vers une mixité d'occupation et un équilibre avec, par exemple, de l'accession sociale à la propriété. Par ces dispositions, le Gouvernement agit sur les leviers possibles et nécessaires pour que soit atteint l'objectif fixé de 150 000 nouveaux logements sociaux chaque année tout en favorisant la mixité sociale.