



14ème législature

Question N° : 21568	De M. Julien Aubert (Union pour un Mouvement Populaire - Vaucluse)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Logement et égalité des territoires
Rubrique >TVA	Tête d'analyse >taux	Analyse > taux réduit. relèvement. conséquences. logement social.
Question publiée au JO le : 19/03/2013 Réponse publiée au JO le : 13/05/2014 page : 3917 Date de changement d'attribution : 03/04/2014 Date de renouvellement : 04/02/2014		

Texte de la question

M. Julien Aubert appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'impact de la hausse de la TVA sur le logement social. La majoration de 7 % à 10 % du taux intermédiaire de TVA aura des conséquences importantes pour l'ensemble des opérateurs du logement social et de l'accession à la propriété. Ce sont donc les ménages à revenus modestes qui seront directement touchés par cette augmentation, tout comme les territoires qui verront la fluidification de leur parcours résidentiel être freinée, et les offices HLM qui ne pourront financer ni la construction de 150 000 logements par an ni la rénovation énergétique de 500 000 habitations par an. L'accession à la propriété et le logement social relèvent tous deux de la qualité de service public d'intérêt économique général. Il lui demande, par conséquent, si le Gouvernement entend s'appuyer sur cette notion afin d'assurer un taux de TVA à 5,5 % et si celui-ci entend tenir réellement les engagements qu'il a pris envers les Français en matière de logement.

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 pour objectifs annuels, en matière d'habitat social, la construction et la rénovation énergétique de respectivement 150 000 et 120 000 logements. Pour faciliter l'atteinte de ces objectifs, l'article 29 de la loi de finances pour 2014 prévoit l'application du taux réduit de TVA à 5,5 % pour les opérations de construction et les travaux de rénovation portant sur les logements sociaux, ainsi que les travaux induits qui leur sont indissociablement liés, en place du taux intermédiaire, qui doit passer à 10 % en 2014. Pour la seule construction, cet allègement de TVA représente pour les bailleurs sociaux une économie moyenne de l'ordre de 5 400 € de fonds propres par logement neuf réalisé. En outre, le taux de l'éco-prêt logement social (éco-PLS) destiné aux bailleurs sociaux pour procéder à des travaux de réhabilitation thermique du parc social bénéficie depuis le 1er août 2013 d'une bonification exceptionnelle : il est fixé au taux du livret A diminué de 75 points de base pour les prêts d'une durée de 15 ans, soit un taux de 0,5 % pour un taux du livret A de 1,25 %. Ces mesures permettront aux bailleurs de faire un effort supplémentaire en matière de construction et de rénovation énergétique des logements les plus énergivores. Elles constituent une aide importante de l'État qui complète diverses dispositions antérieures en faveur du logement social. Ainsi, parallèlement au renforcement des obligations de production s'imposant aux communes et définies par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), l'État a relevé le plafond du livret A pour permettre de répondre aux besoins de financement des opérations de production



et de rénovation de logements sociaux et a supprimé le prélèvement sur le potentiel financier des bailleurs sociaux à compter du 1er janvier 2013. Par ailleurs, la loi de mobilisation du foncier public du 18 janvier 2013 favorise, à l'aide d'une décote, la mise à disposition du foncier de l'État en faveur de projets de construction de logements sociaux, ce qui a pour effet d'augmenter la capacité de financement des organismes constructeurs. L'État a également réuni les conditions d'une mobilisation exceptionnelle d'action logement qui permettra d'apporter, pendant trois ans, 1,5 milliard d'euros de prêts et subventions par an pour la production de logements sociaux. Ces mesures sont traduites dans le pacte d'objectifs et de moyens signé le 8 juillet 2013 entre l'État et l'Union sociale de l'habitat. En contrepartie, le mouvement HLM s'engage, d'ici fin 2015, à construire 120 000 logements sociaux par an et à procéder à la rénovation énergétique de 100 000 logements sociaux par an, en créant un dispositif de mutualisation des capacités de financement des bailleurs sociaux qui permettra de soutenir cet effort dans les zones où les besoins sont les plus avérés. Concernant les conditions d'emprunt, les dépôts placés sur le livret A constituent la première source de financement du logement social. Les coûts de financement pour les bailleurs sociaux dépendent directement du taux du livret A. Ce taux a été abaissé de 1,75 à 1,25 % au 1er août 2013. De plus, pour créer un choc d'offre en faveur du logement social, une prime exceptionnelle sera allouée aux opérations de construction de logements sociaux dont les dossiers de financement auront été validés par les services de l'État ou les collectivités déléguaires à compter du 1er août 2013 et jusqu'au 1er février 2014. Le montant total des primes disponibles s'élève à 120 millions d'euros. Celles-ci seront directement consenties par les fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignations. Enfin, pour ce qui est de 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, les règles qui en régissent les conditions 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 en cours d'élaboration. A titre transitoire avant l'entrée en vigueur de cette nouvelle géographie, la loi de finances prévoit de maintenir l'abattement dans les zones urbaines sensibles pour l'année 2014 (article 83 de la LFI 2014).