



16ème législature

Question N° : 9670	De M. Arthur Delaporte (Socialistes et apparentés (membre de l'intergroupe NUPES) - Calvados)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Situation des logements sociaux	Analyse > Situation des logements sociaux.
Question publiée au JO le : 04/07/2023 Réponse publiée au JO le : 02/04/2024 page : 2639 Date de changement d'attribution : 19/03/2024		

Texte de la question

M. Arthur Delaporte attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur la situation particulière des logements sociaux dans la crise du logement actuelle. La crise du logement touche très fortement les logements sociaux. En effet, les coûts de construction de logements sociaux sont exponentiels, le foncier se fait rare et les taux d'emprunts sur le livret A augmentent considérablement. En plus de l'augmentation des prix des logements, les montants de la TVA sur les différents types de logements sociaux sont inégaux. Les logements PLAI, financés par le prêt locatif aidé d'intégration et destinés aux populations les plus précaires ont un montant de TVA réduit à 5,5 % mais les PLUS, financés par le prêt locatif à usage social, à loyer modéré ont une TVA de 10 %. Les autorités organisatrices de l'habitat demandent de revenir à une TVA de 5,5 % sur l'ensemble des constructions de logement social neuf mais aucune réponse à ces demandes n'a été apportées sur ce point. Il l'interroge donc sur la stratégie mise en place afin que les bailleurs sociaux soient davantage aidés face à cette situation.

Texte de la réponse

Face à la crise multifactorielle qui affecte le secteur du logement, le Gouvernement a d'ores et déjà pris des mesures multiples afin de soutenir la production de logements et redonner de la confiance au secteur et aux ménages. Concernant plus particulièrement le secteur du logement social, le Gouvernement entend renouer avec une production de nouveaux logements plus dynamique. Un accord a été conclu à cette fin avec le mouvement HLM lors de son congrès d'octobre dernier. Il s'agit d'encourager de nouveaux modes de production avec une programmation plus proche des besoins des territoires. Sur le plan financier, le Gouvernement et la Banque des territoires se sont engagés à mettre en place un cadre de financement favorable à la production de nouveaux logements sociaux, notamment avec un maintien du taux du livret A à 3% et 650 M€ de bonifications d'intérêt pour 8 Md€ de prêts. Sur le plan strictement fiscal, la production neuve de logements locatifs sociaux dispose d'ores et déjà d'avantages fiscaux importants. Outre l'exonération d'impôt sur les sociétés au titre de cette activité, les bailleurs sociaux bénéficient d'un taux réduit de TVA de 5,5 % pour une large partie de la production de neuve qu'il s'agisse de construction nouvelle ou d'acquisition-amélioration, ainsi qu'une exonération de longue durée de taxe foncière pouvant atteindre trente ans. A cet égard, la perte de recettes pour les collectivités qui résulte de cette exonération fait l'objet d'une compensation intégrale par l'État pour tous les logements agréés entre 2021 et juin 2026. Outre le soutien à la production neuve, il s'agit également pour le Gouvernement d'accompagner les bailleurs sociaux dans la transition écologique et la rénovation de leur parc, notamment le plus ancien et le plus



énergétivore. Là encore, la loi de finances pour 2024 prévoit un engagement financier massif de l'État avec le déploiement d'un fonds de 1,2 milliard d'euros sur 3 ans pour accompagner l'accélération des opérations de rénovation énergétique et la mise en place du dispositif fiscal « seconde vie » avec le bénéfice d'un taux réduit de TVA de 5,5 % dans le cadre de l'accompagnement des réhabilitations lourdes.