



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 12578

Texte de la question

M. Jacques Valax attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur le passage du taux de TVA intermédiaire de 7 % actuellement à 10 %. Si cette mesure devait concerner le secteur HLM, elle constituerait un handicap supplémentaire pour atteindre l'objectif de production de 150 000 nouveaux logements sociaux par an souhaité par le Gouvernement. Le passage du taux de TVA de 5,5 % à 7 % pour les opérations d'investissement réalisées dans le secteur du logement social introduites dans la LFR de 2011 se sont traduites par un accroissement des dépenses du secteur HLM de 225 millions d'euros par an. Ce surcoût a rendu plus difficile le montage des opérations nouvelles de construction de logements sociaux pour les organismes HLM et plus cher les loyers pour les locataires alors que le pays connaît un fort déficit de logements à loyer abordable. Un taux de TVA plus bas de 5 % va s'appliquer aux produits et services de première nécessité. Le logement social est également un service de première nécessité et une priorité absolue des politiques publiques reconnue comme telle par le Gouvernement. L'Union sociale pour l'habitat demande le rétablissement du taux de TVA le plus faible pour les opérations d'investissement réalisées dans le secteur concernant aussi bien les logements locatifs, sociaux que les logements en accession sociale et sécurisée à la propriété en particulier dans le cadre du PSLA et ce dès le PLF 2013. Le retour au taux réduit de la TVA pour ces opérations permettrait de dégager une capacité d'investissement supplémentaire de l'ordre de 270 millions d'euros indispensables à la réalisation de l'objectif de production de 150 000 logements sociaux par an. Il souhaiterait donc connaître les intentions du Gouvernement sur ce dossier.

Texte de la réponse

Les Français rencontrent de plus en plus de difficultés à se loger alors que le secteur de la construction est durement impacté par les difficultés économiques, avec des perspectives défavorables en termes d'impact sur l'emploi. Aussi le Gouvernement a établi un plan d'investissement d'urgence pour le logement composé de vingt mesures destinées à répondre aux besoins d'habitation de la population, à créer des emplois et à favoriser l'émergence de nouvelles technologies de construction et de rénovation propres à relever le défi de la transition écologique. Dans le cadre de ce plan, il a été décidé d'appliquer dès le 1er janvier 2014 le taux réduit de TVA de 5 % pour la production et la rénovation des logements sociaux. Parallèlement au renforcement des obligations des collectivités en matière de logement social, le logement est retenu comme bien essentiel et le logement social, en réponse aux besoins des plus modestes, comme bien de « première nécessité ». Le taux réduit à 5 % constitue une aide ciblée proportionnelle au volume des investissements réalisés, et dès lors plus conséquente en zone tendue où sont les besoins les plus importants. Par rapport au taux de TVA intermédiaire de 10 %, cette disposition permettra aux bailleurs sociaux d'économiser 6 000 € de fonds propres par logement neuf et contribuera à la réalisation de 22 500 logements sociaux supplémentaires. Le plan d'investissement pour le logement prévoit également de multiplier par quatre le rythme actuel de rénovation énergétique des logements sociaux, dont la fragilité thermique pèse in fine sur les ménages locataires. Depuis 2009, la Caisse des dépôts et consignations prête à taux bonifié aux bailleurs sociaux jusqu'à 16 000 € pour la rénovation énergétique d'un logement figurant parmi les plus énergivores. Cette bonification sera accrue avec un taux de l'éco-PLS fixé à 1

%. En outre, en complément des aides à la pierre de l'État (qui seront portées à 500 M€ en 2013, soit une hausse de 11 % par rapport à 2012) et des collectivités territoriales, une aide exceptionnelle d'Action logement permettra d'assurer l'équilibre économique du financement des 150 000 logements locatifs sociaux programmés pour 2013. Action logement octroiera chaque année, sur la période 2013-2015, des aides d'un montant d'1,5 milliard d'euros, représentant 950 millions d'euros d'équivalent subvention soit un quasi doublement par rapport à 2012. La délivrance de ces aides sera rendue possible par l'octroi, par la Caisse des dépôts et consignations, d'un prêt sur fonds d'épargne à l'Union de l'économie sociale pour le logement (UESL). En contrepartie de cette mobilisation exceptionnelle, l'État s'est engagé de son côté à assurer la soutenabilité du modèle économique et financier d'Action logement. Cet accord sera mis en oeuvre dès avril 2013. Par ailleurs, pour que les organismes d'HLM puissent accéder à un foncier abordable, la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social prévoit la cession de terrains vacants publics aux collectivités locales avec une décote pouvant aller jusqu'à la gratuité sur la part des programmes correspondant à des logements sociaux. Enfin, un pacte sera prochainement conclu entre l'État et les acteurs du logement social afin d'atteindre annuellement la production de 150 000 logements sociaux et la rénovation énergétique de 120 000 logements sociaux. Celui-ci visera à inscrire de façon cohérente des objectifs partagés et les moyens que l'État et les organismes de logement social se donnent pour les atteindre. Il indiquera en particulier les modalités selon lesquelles les bailleurs sociaux mutualiseront leurs capacités de financement au travers d'un système de péréquation de nature à soutenir l'effort de construction dans les zones où la pénurie de logements sociaux est la plus marquée. Afin de veiller à la mise en oeuvre du pacte, une conférence territoriale des financeurs réunissant l'ensemble des partenaires du logement social sera organisée dans chaque région sous l'égide du représentant de l'État. Par ces mesures, le Gouvernement entend agir sur tous les leviers financiers possibles et nécessaires pour que chaque année, dans le parc social, 150 000 nouveaux logements soient produits et 120 000 logements anciens soient rénovés, tout en soutenant par ce biais l'activité et l'emploi dans le secteur du bâtiment.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Valax](#)

Circonscription : Tarn (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12578

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [4 décembre 2012](#), page 7072

Réponse publiée au JO le : [11 juin 2013](#), page 6113