



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 14ème législature

taux

Question écrite n° 22542

### Texte de la question

Mme Dominique Nachury appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur le mouvement HLM qui, malgré un contexte particulièrement difficile, marqué par la hausse des coûts à la construction, le prélèvement sur les organismes HLM, la baisse continue des aides à la pierre et récemment le passage de la TVA à 7 %, s'est largement mobilisé ces dernières années pour construire plus, en locatif comme en accession, et réhabiliter massivement. En novembre 2012, le Gouvernement a annoncé que le taux de TVA applicable aux travaux d'investissement dans le logement serait porté de 7 % à 10 %, dans le cadre du financement du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi. Contrairement à d'autres acteurs, aucune compensation de l'État n'est prévue pour les organismes HLM qui ne bénéficieront pas de la baisse des charges salariales prévue dans le cadre du crédit d'impôt puisqu'ils n'acquittent pas l'impôt sur les sociétés. Si cette décision se confirmait, ces organismes seraient condamnés à la double peine, engendrant un effet direct et désastreux sur la production. Cette décision compromettrait aussi fortement la rénovation énergétique, de même qu'elle aurait une incidence pénalisante pour les ménages aux revenus modestes en ce qui concerne l'accession sociale sécurisée à la propriété, et bien entendu sur l'emploi. Au vu de ces éléments, un maintien à un taux réduit de TVA à 5 % s'avère donc nécessaire, efficace économiquement et juste socialement. C'est pourquoi elle souhaiterait connaître les intentions du Gouvernement dans ce domaine.

### 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 délégataires 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).

## Données clés

**Auteur :** [Mme Dominique Nachury](#)

**Circonscription :** Rhône (4<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 22542

**Rubrique :** Tva

**Ministère interrogé :** Économie et finances

**Ministère attributaire :** Logement et égalité des territoires

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [26 mars 2013](#), page 3192

**Réponse publiée au JO le :** [13 mai 2014](#), page 3917