



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 31827

Texte de la question

M. Olivier Dassault attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le maintien du rythme de construction des logements sociaux. Alors que le Gouvernement est à la recherche de nouvelles recettes pour compenser ses dépenses parfois excessives, les organismes de construction sociale s'inquiètent pour la pérennité de leur activité. L'augmentation de 10 % du taux réduit de la TVA applicable aux travaux de construction, de réhabilitation et d'entretien des organismes de construction sociale ne sera compensée par aucune baisse de charges liée au CICE. Certains programmes de renouvellement urbain seront condamnés sans oublier la répercussion inévitable de cette hausse sur les loyers des locataires. Pour compenser les difficultés économiques du secteur de la construction et redynamiser la réalisation de logements sociaux, l'application d'un taux réduit à 5 % est indispensable. À ceci s'ajoute le besoin d'allonger la durée des emprunts, la diminution du taux d'intérêt de ces derniers d'au moins 0,5 % ou encore la reconduction de l'abattement de 30 % de la TFPB dans les ZUS au-delà de 2013. Il souhaite savoir si le Gouvernement compte répondre à ces exigences.

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 de logements sociaux, 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 a été 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 : [M. Olivier Dassault](#)

Circonscription : Oise (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 31827

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 juillet 2013](#), page 7106

Réponse publiée au JO le : [18 mars 2014](#), page 2670