



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Taux de TVA applicable aux opérations de construction de logement social

Question écrite n° 4572

Texte de la question

M. Hervé Saulignac alerte M. le ministre de la cohésion des territoires sur le relèvement du taux de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable aux opérations de construction et de réhabilitation de logement social. En effet, l'article 12 de la loi de finances modifie le régime du taux de TVA concernant les opérations de logements locatifs sociaux en l'élevant de 5,5 % à 10 % pour les constructions neuves et les réhabilitations achevées à compter du 1er janvier 2018, quand bien même celles-ci auraient été agréées et financées antérieurement à cette date. En prévoyant que cette mesure s'applique aux opérations déjà engagées ou en cours de réalisation, c'est l'équilibre financier qui avait été calculé et obtenu sur la base d'une TVA à 5,5 %, toujours dans une recherche d'économies et sans dépenses superflues, qui est mis en péril. Les agréments ont été accordés par l'État et les prêts ont été octroyés par la caisse des dépôts et consignations à partir de cet équilibre. Pour ces opérations, la hausse de la TVA sera donc portée uniquement par les fonds propres des organismes HLM, dégradant de manière substantielle la situation financière des bailleurs sociaux, alors même que leur capacité financière se trouve largement compromise par d'autres mesures de la loi de finances et tout particulièrement par la réduction de loyer de solidarité (RLS). Au-delà du retard sur la livraison des chantiers ou l'abandon de certaines opérations déjà agréées que peut engendrer un tel changement de règle en cours de route, cette augmentation du taux de TVA applicable aux opérations engagées va conséquemment grever de plusieurs millions d'euros les budgets de chaque organisme et pénaliser tout particulièrement les bailleurs HLM qui se sont engagés dans un programme ambitieux d'investissement. En conséquence, il lui demande quelles sont les mesures envisagées pour remédier à cette situation.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a initié une réforme ambitieuse du secteur du logement social afin de le consolider et de le renforcer par des réformes structurelles. Cette réforme est fondée sur quatre piliers : l'évolution du mode de financement du secteur, la réorganisation du tissu des opérateurs de logement social, la mise en place de mesures en faveur de l'accession sociale à la propriété et la définition progressive d'une nouvelle politique des loyers. La loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 prévoyait la mise en place d'une réduction de loyer de solidarité (RLS) couplée à une hausse du taux réduit de la TVA applicable aux opérations de logements locatifs sociaux de 5,5 % à 10 %, suite aux discussions menées et aux accords trouvés entre le Gouvernement et les représentants du secteur. Attentif à la situation financière des organismes et au maintien d'un haut niveau d'investissement, le Gouvernement avait accédé à la demande des bailleurs sociaux d'organiser un travail dit de "clause de revoyure" à partir de la fin d'année 2018. Des discussions ont eu lieu entre l'État et des représentants des bailleurs sociaux à partir de novembre 2018, afin de dresser un bilan de la mise en œuvre de la RLS et stabiliser l'environnement des prochaines années. Un pacte constructif a ainsi été négocié et signé par le Gouvernement le 25 avril 2019 avec les représentants des bailleurs, Action Logement et la Caisse des Dépôts. Ce pacte gagnant-gagnant couvre la période 2020-2022 et comporte trois parties : – des objectifs ambitieux d'investissement, en termes de production neuve (110 000 logements annuels) et de rénovation énergétique (125 000 par an, impliquant au moins un saut d'étiquette, et une accélération du nombre

de « passoires thermiques » éradiquées) ; – des mesures financières très substantielles, qui engagent l'État (la cible de réduction de loyer de solidarité a été diminuée et la TVA a été de nouveau réduite sur certains types d'opérations), Action Logement (contribution de 900 M€ au FNAP) et la Caisse des Dépôts (CDC). – des outils de contrôle et de suivi des engagements. Ainsi, l'État s'est engagé à une stabilisation de la RLS à 1,3 Md€, au lieu des 1,5 Md€ inscrits dans la trajectoire des finances publiques à compter de 2020, un retour de la TVA à 5,5% pour les prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), les acquisitions améliorations de prêt locatif à usage social (PLUS) et les opérations menées dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ainsi que, par ailleurs, à des mesures favorables à l'accompagnement social. Le projet de loi de finances 2020 présenté par le Gouvernement intègre ces mesures et en particulier les mesures de réduction de TVA à 5,5 % pour les bailleurs sociaux. Pendant cette période de réforme visant à consolider le modèle du logement social français au profit de l'ensemble de nos concitoyens, l'État se tient aux côtés des organismes de logement social, aussi bien via le dispositif de péréquation créé au sein de la Caisse de garantie du logement locatif social pour aider les organismes les plus fragiles et faciliter la restructuration du secteur, qu'à travers les discussions qui seront menées au niveau local par les préfets de région et de départements, pour qu'aucun territoire ne soit délaissé.

Données clés

Auteur : [M. Hervé Saulignac](#)

Circonscription : Ardèche (1^{re} circonscription) - Nouvelle Gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4572

Rubrique : Taxe sur la valeur ajoutée

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 9 septembre 2019

Question publiée au JO le : [16 janvier 2018](#), page 263

Réponse publiée au JO le : [3 décembre 2019](#), page 10528