



Actualité sur le :  
Financement du logement  
social

Michel Amzallag



# Actualité du financement du logement social

- ➔ Loi de finances 2015 : aspects budgétaires et fiscaux
- ➔ Les aides à la personne : actualisation et adaptation des barèmes
- ➔ La convention quinquennale Etat – Uesl de novembre 2014
- ➔ Point sur la mutualisation dans le secteur Hlm



# Cadrage

- ➔ Une conjoncture médiocre en 2014
  - poursuite de la baisse de la construction neuve, passée en deçà du seuil de 300 000 logements en 2014 (- 10 %)
  - baisse du nombre de logements sociaux financés : 106 000 hors ANRU (-9 %)
- ➔ Pas encore d'impact des mesures de relance annoncées en août 2014 (Pinel, accession sociale, foncier)
- ➔ Un budget 2015 sous forte contrainte :
  - prévision de croissance en légère hausse (+0,9%), montée en régime du CICE
  - Objectif de réduction du déficit public de 21 Md€ en 2015



# Loi de finances pour 2015 : crédits au logement

A périmètre constant, une légère hausse des crédits

- ➔ Légère hausse des crédits pour la prévention de l'exclusion, portés à **1,4 Md€**
- ➔ Forte augmentation apparente de la contribution de l'Etat au financement des **aides à la personne** : de **5,1 à 11 Md€**. Elle correspond à la budgétisation de la part de l'APL auparavant prise en charge par la branche famille de la sécurité sociale. A périmètre inchangé, l'augmentation de la **contribution de l'Etat est de près de 200 M€**
- ➔ Erosion des crédits au logement social (ligne fongible), abaissés à 400 M€ (-50 M€) pour un programme physique inchangé de **135 000 logements** (PLUS, PLAI et PLS)

**Conséquence** : baisse des montants unitaires de subvention

- ➔ La contribution de la CGLLS au paiement des crédits au logement social passe de **70 à 120 M€** annuels (impact sur la contribution des organismes à la CGLLS)



# Loi de finances pour 2015 : dispositions fiscales

- ➔ Adoption de dispositions importantes et attendues :
- ✓ Maintien de **l'exonération de 25 ans de la TFPB** pour les nouvelles opérations locatives sociales, prorogée jusqu'en 2018
  - ✓ Maintien en 2015 de **l'abattement de 30 % sur la TFPB** des logements situés en ZUS. A partir de 2016, application de l'abattement aux logements sociaux des nouveaux quartiers prioritaires
  - ✓ **Extension du taux de TVA réduit de 5,5 % pour les opérations d'accession sociale** à la propriété dans les quartiers prioritaires à partir de janvier 2015



# Loi de finances pour 2015 : dispositions fiscales

## ➔ Adoption de dispositions importantes et attendues (suite) :

- ✓ Application du taux de TVA réduit de 5,5 % à **tous** les travaux réalisés dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration locatives sociales
- ✓ **Pérennisation du PTZ +** jusqu'à fin 2017. Possibilité dans les opérations PSLA de bénéficier des conditions du PTZ+ aux conditions en vigueur lors de la signature du contrat de location-accession (Cf. agenda 2015-2018)



# Loi de finances pour 2015 : autres dispositions fiscales

- ➔ Parmi les autres mesures :
- ✓ Plus values de cession de terrain à bâtir et impôt sur le revenu : modification des règles d'abattement et instauration temporaire d'un abattement exceptionnel de 30 %
- ✓ Exonération de la plus value immobilière en cas de vente à un organisme Hlm : elle peut désormais bénéficier à tout acheteur qui s'engage à réaliser des logements sociaux dans les 4 ans



# Loi de finances pour 2015 : le poids des aides fiscales

**En masse,** le poids des **aides fiscales sur impôts d'Etat** tend à se réduire depuis deux ans après la hausse continue depuis le début des années 2000 : 12,7 Md€ en 2015 contre 14,2 Md€ en 2013, Les principaux postes concernent les taux réduits de TVA sur l'entretien des logements publics et privés et sur la réalisation de logements sociaux, le crédit d'impôt au PTZ, les dispositifs en faveur de l'investissement locatif privé et l'exonération d'IS des organismes Hlm

- ➔ Par ailleurs, une révision des bases d'imposition des taxes locales (les valeurs locatives cadastrales) va être expérimentée en 2015 dans 5 départements



# La révision des bases d'imposition des taxes locales

- ➔ Un recalage des bases d'imposition de la TFPB, de la TH et de la TEOM sur les valeurs locatives actuelles est prévu par la LFR 2013 (les valeurs locatives actuelles font référence à l'évaluation générale de 1970) ;
- ➔ 5 départements font l'objet d'un test en 2015 : Paris, Val de Marne, Nord, Orne et Charente maritime. Les valeurs y seront établies à partir des valeurs locatives effectives déclarées par les propriétaires au 1<sup>er</sup> janvier, compte tenu de quelques caractéristiques des biens ;
- ➔ La hausse vraisemblable des valeurs locatives (par rapport aux années 1970) devra être compensée par une baisse des taux appliqués à ces valeurs locatives par les collectivités, la réforme étant faite à produit macro-économique constant de l'impôt. Un transfert de charges fiscales entre contribuables est inévitable, que des dispositions transitoires doivent permettre de lisser ;
- ➔ Un rapport sur les résultats de cette expérimentation sera remis en septembre 2015 au Gouvernement, pour une généralisation à l'ensemble du territoire fixée a priori à 2018.



# Les aides à la personne en 2015

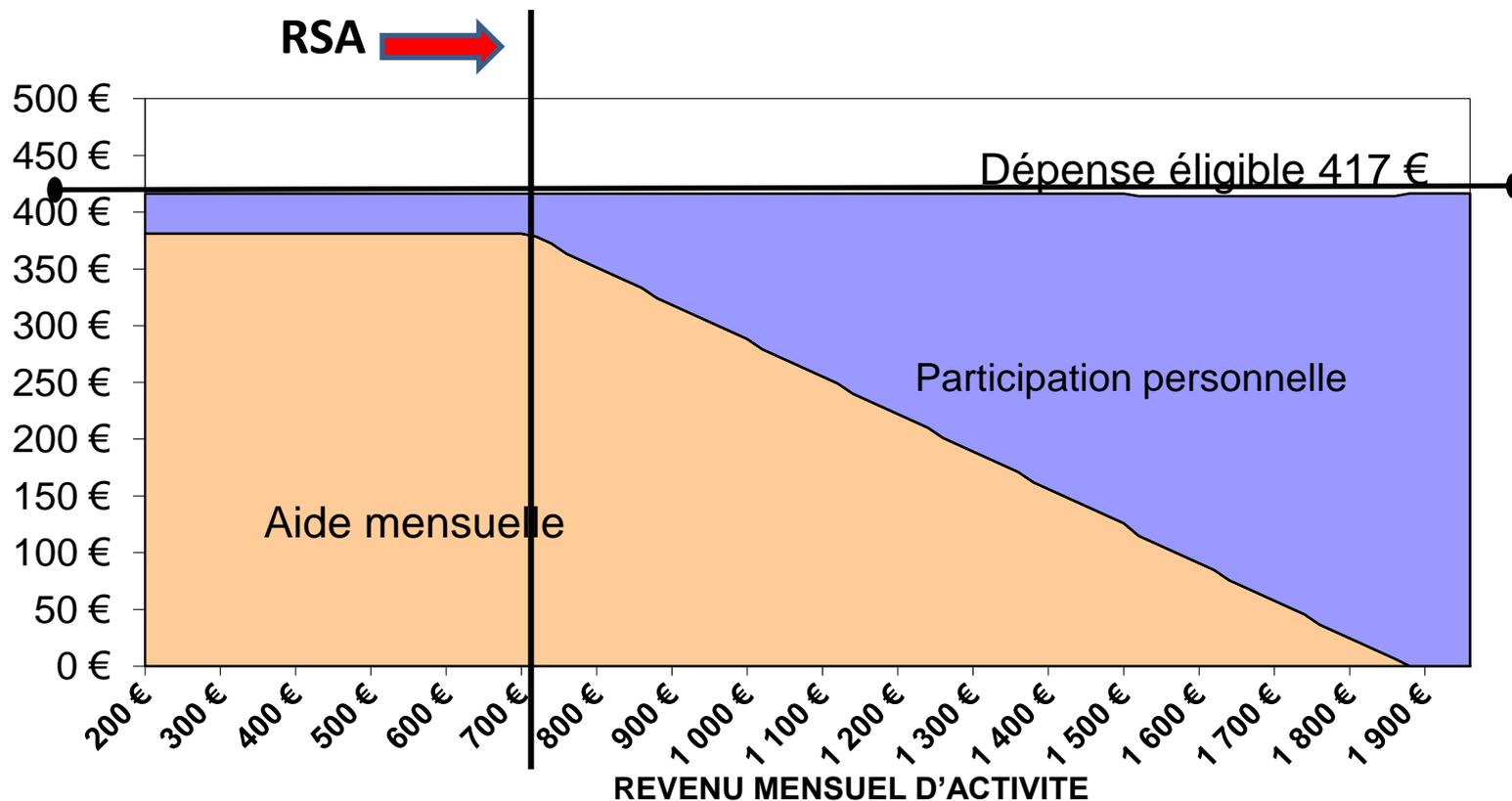
- ➔ La plus récente actualisation des paramètres liés aux dépenses (loyers, mensualités et forfait de charges) date d'octobre 2014 (+ 0,57 %), la prochaine sera faite en octobre 2015 ;
- ➔ En janvier 2015, prise en compte des ressources annuelles de 2013 des bénéficiaires et actualisation des paramètres ressources ;
- ➔ Le barème locatif n'est plus articulé avec le RSA socle : modification introduite par décret soumis pour avis au CNH. L'abattement sur les ressources d'activité qui correspondait au RSA socle évoluera désormais comme l'inflation :

**Conséquences** : dans l'immédiat, une revalorisation de cet abattement qui sera désormais moins favorable aux bénéficiaires (limitée à 0,7 % en 2015) et à plus long terme la mesure fragilisera la situation des personnes qui retrouvent un emploi faiblement rémunéré ;

- ➔ Aides à la personne pour les accédants : maintien en 2015 du régime actuel. A partir de 2016, les nouveaux accédants ne se verront ouvrir le droit qu'au moment où leurs ressources courantes deviennent inférieures de 30 % à leur montant au moment de la signature du contrat de prêt. Le rôle des aides sera limité à la seule sécurisation ;
- ➔ Etude en cours du CGEDD et de l'IGAS sur l'intérêt et la faisabilité d'un calcul trimestriel des aides à la personne (au lieu du calcul annuel en vigueur) : rapport attendu fin mars.

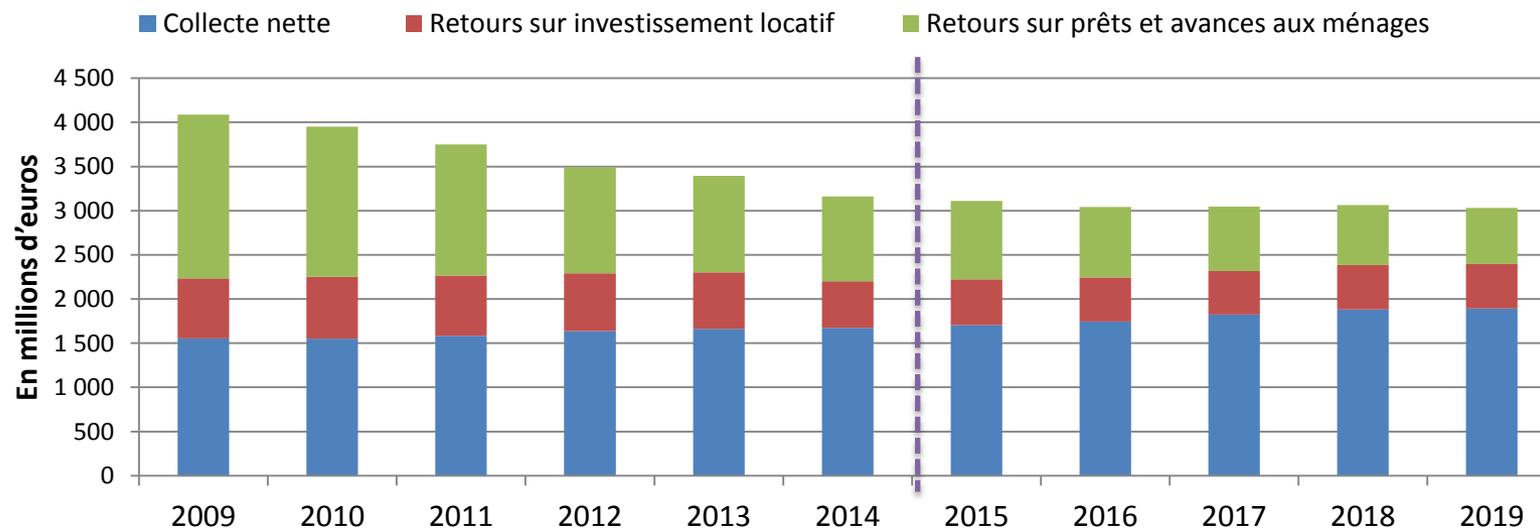
# Montant de l'aide à la personne selon le revenu d'activité.

MENAGE AVEC 1 PERSONNE A CHARGE EN ZONE 2. LOYER + CHARGES : 417 €



# La convention Etat-Action Logement 2015-2019

- ➔ Un **dispositif contractuel** pour définir les objectifs et les moyens alloués pour :
  - Le développement du logement social et intermédiaire,
  - La contribution d'Action logement au nouveau plan de rénovation urbaine
  - L'accompagnement des salariés et des jeunes actifs, avec notamment un nouveau dispositif de sécurisation locative en remplacement de la GRL
- ➔ Les ressources disponibles : en baisse depuis 5 ans, elles seront stabilisées à leur niveau actuel

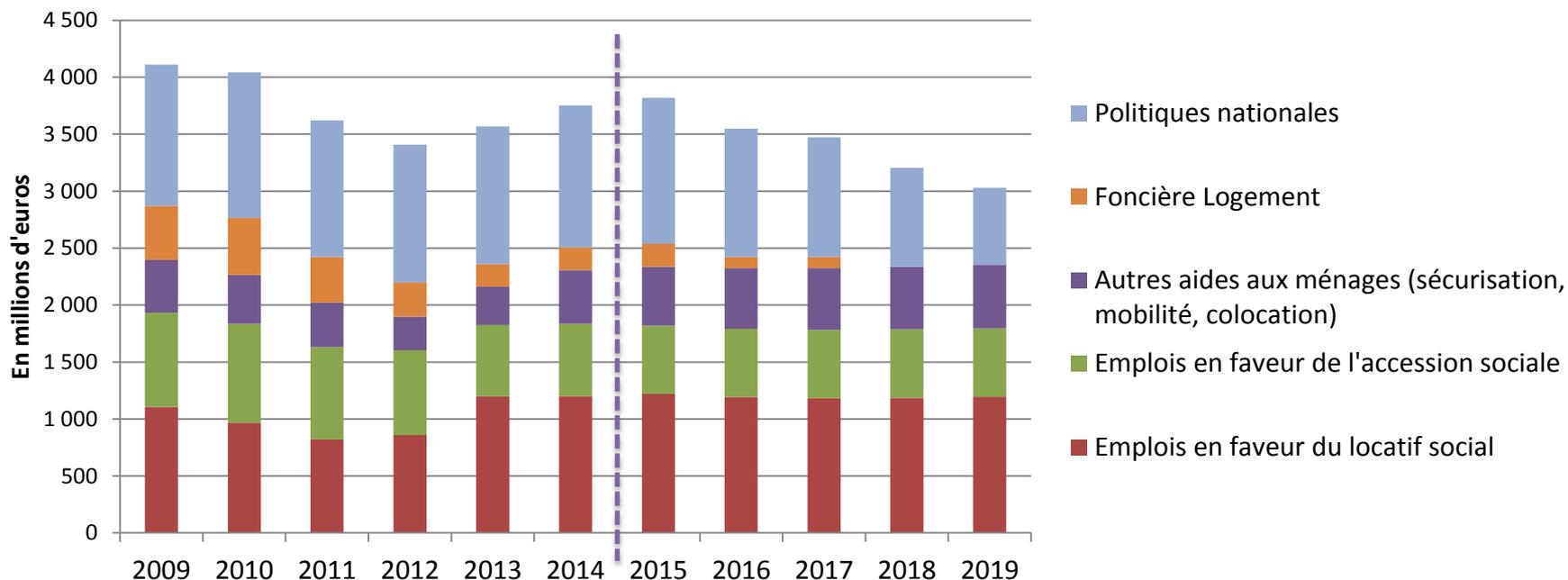


# La convention Etat-Action Logement 2015-2019



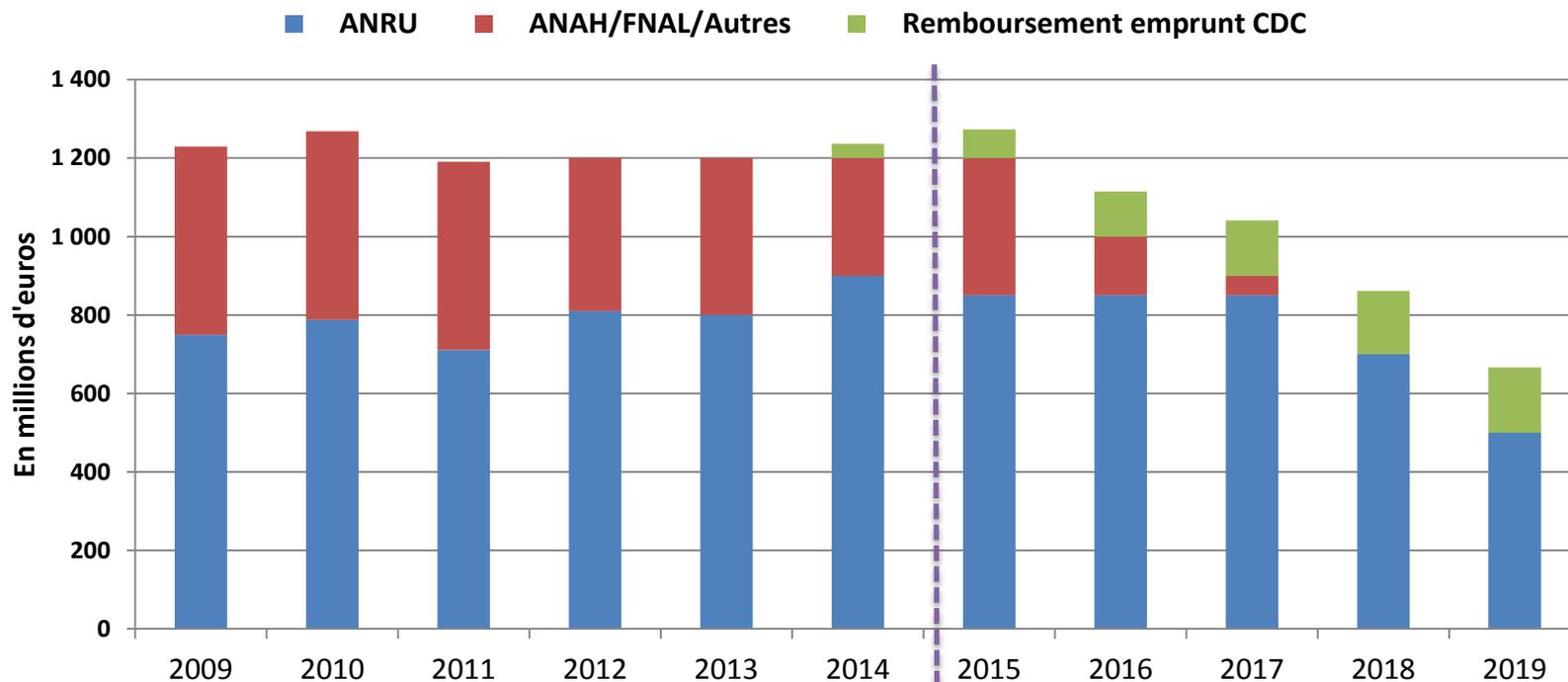
## Des emplois dont le volume total doit nécessairement baisser :

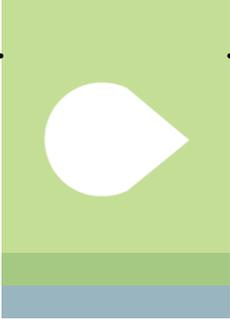
- de près de 4 Md€ en 2015 à 3 Md€ annuels à partir de 2019
- en apparence, les emplois en faveur du locatif social vont progresser en volume, mais avec un changement des modalités : davantage sous forme de prêts que de subventions
- l'équivalent subvention de prêt est garanti par la convention
- la contribution annuelle aux politiques nationales doit être revue à la baisse
- la disparition à terme des aides à la Foncière Logement



# La convention Etat-Action Logement 2015-2019

- ➔ **Le recentrage de la contribution aux politiques nationales sur le financement du nouveau programme de rénovation urbaine :**





# La mutualisation Hlm en 2014

- ➔ Un **dispositif d'aide à l'investissement**, inscrit dans une convention signée avec l'Etat en août 2014, qui vise à la reconstitution des fonds propres engagés par les organismes Hlm :
  - aide à la production en PLUS et PLAI : 3 300 € en zone 1 et 1 300 € en zones 2 et 3 par logement dont le prêt a été signé en 2013
  - aide à la réhabilitation fixée à 5 % du montant des prêts Ecoprêts et PAM signés en 2013
  - aide à la démolition hors opérations ARNU dans les zones 2 et 3 : 600 € par logement démoli
- ➔ **Les versements appelés auprès des organismes** doivent couvrir exactement le montant total des aides et sont répartis de la façon suivante :
  - 25 % en fonction des montants de la cotisation à la CGLLS
  - 50 % en fonction des loyers et redevances
  - 25 % en fonction du nombre de logements
- ➔ Chaque organisme ne verse ou ne perçoit que la différence entre aide et versement dû pour limiter les flux financiers ; les fédérations ont communiqué les montants à chaque organisme et les flux ont été intégralement versés fin 2014.



# La mutualisation Hlm en 2014 et après

## ➔ Bilan 2014 :

- 224 M€ d'aides engagées : 61 % à la production PLUS et PLAI, 38 % à la réhabilitation et 1 % à la démolition
- Un dispositif « bénéficiant » aux organismes ayant effectué un important effort d'investissement
- Les organismes « contributeurs » apportent une aide au logement social

## ➔ Un **dispositif appelé à évoluer** dans le cadre de l'agenda 2015-2018 :

- Intensification des aides à la production, à la réhabilitation, à la démolition, extension du système d'aide aux PLS destinés à des publics spécifiques, création d'une aide pour diminuer les loyers dans certains programmes PLAI