

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

*Le Ministre*

Paris, le - 7 SEP. 2017

**Note**

à

Monsieur le Premier président  
de la Cour des comptes

**Objet : Référé relatif aux dépenses fiscales en faveur du logement social**

Par courrier en date du 1<sup>er</sup> juin 2017, vous m'avez adressé le référé relatif aux dépenses fiscales en faveur du logement social, faisant suite à l'enquête conduite en 2016 sur les dépenses fiscales en faveur du logement social, pour les exercices 2011 à 2015.

J'ai pris connaissance de ce référé avec grand intérêt et j'ai l'honneur de vous faire connaître, ci-après, les observations qu'il appelle de ma part.

**La Cour regrette que l'exonération de l'impôt sur les sociétés (IS) soit une mesure mal ciblée qui procure un avantage d'autant plus important que l'organisme de logement social a des résultats élevés, et elle constate que la dépense fiscale liée à cette exonération apparaît sans relation avec l'effort effectivement accompli en faveur du logement social (page 2). En conséquence, la Cour recommande de supprimer les mesures d'exonération de l'impôt sur les sociétés en faveur du logement social (recommandation n° 1 page 4).**

Le résultat des organismes de logements sociaux leur permet de rembourser les prêts des investissements antérieurs et de reconstituer leurs fonds propres afin de réinvestir dans la construction, la rénovation, et si besoin la démolition. Le cas particulier, et exceptionnel, des organismes dégageant des revenus mais ne les utilisant pas, n'est pas lié au niveau de leur résultat, mais à leur utilisation.

L'exonération d'IS est donc bien ciblée, puisqu'elle permet un remboursement plus rapide des dettes et une reconstitution plus rapide des fonds propres. Il convient de rappeler que les règles du logement social relatives à la lucrativité limitée assurent que les résultats n'enrichissent pas les personnes privées quand bien même elles sont propriétaires de SA HLM, et que le niveau de dividende a toujours été faible dans ce secteur, en deçà même du plafond autorisé (seulement 37% du plafond était versé en 2014, dont une grande partie réinvestie puisque l'actionnaire est un autre bailleur).

De plus, une rapide analyse des données montre qu'il n'y a pas de lien entre le résultat de l'organisme et le nombre de bénéficiaires de l'APL logés.

Il convient par ailleurs de rappeler que la seule croissance du patrimoine n'est pas suffisante pour évaluer le besoin en fonds propres de l'organisme. D'autres éléments très lourds de conséquences ne sont pas pris en compte tels que le remboursement de la dette à long terme, la réhabilitation, voire les démolitions. Le point soulevé par la Cour doit donc être analysé de manière plus approfondie, ses conséquences pouvant aller au-delà de la seule question de l'exonération d'IS.

**La Cour recommande de remplacer le régime d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en faveur du secteur immobilier social par des subventions ciblées tenant compte de la situation des territoires et des organismes concernés (recommandation n° 2 page 4).**

L'exonération de la TFPB joue un rôle déterminant dans l'équilibre financier des opérations de construction de logement social pour les organismes HLM, notamment pour les programmes comportant des loyers très aidés.

S'il paraît possible de réfléchir à d'autres dispositifs renforçant le ciblage et l'efficacité de ces aides, en revanche, compte-tenu des contraintes budgétaires de l'Etat et la nécessité de donner des garanties aux opérateurs sur le niveau de financement alloué au secteur HLM, le ministère n'est pas favorable à une transformation de l'exonération de la TFPB en subventions.

**La Cour recommande de simplifier les dispositions du code général des impôts relatives au taux réduit de TVA en faveur du secteur du logement, notamment celles qui concernent les travaux (recommandation n° 3 page 4).**

Les modifications successives lors de ces dernières années du taux réduit de TVA n'ont pas remis en cause les objectifs poursuivis par le Gouvernement à travers ce dispositif, mais se sont inscrites dans un plan global de redressement des finances publiques. Ces évolutions ont pu rendre la compréhension générale et l'application pratique complexes, ce qui pourrait justifier de simplifier ce dispositif dans le cadre du droit européen.

Telles sont les observations que je souhaitais porter à votre connaissance.



Jacques MÉZARD