

## Logement : un budget à la fois en hausse et en baisse

PLF 2013 Publié le lundi 1 octobre 2012

**Dans la présentation du PLF pour 2013 de Bercy, les crédits du ministère de l'Egalité du territoire et du Logement sont en baisse de 5,2%. La présentation donnée par le ministère laisse à penser qu'ils sont en hausse de 20%. Une question de périmètre... et de communication.**

Pour un peu, on pourrait croire qu'il existe deux budgets du logement. Dans le document présentant les budgets des différentes missions de l'Etat - diffusé dans le cadre de la présentation du projet de loi de finances (PLF) pour 2013, le 28 septembre 2012 (voir notre article ci-contre du même jour) -, les crédits du ministère de l'Egalité du territoire et du Logement sont en effet en baisse de 5,2%, passant de 8,20 milliards d'euros en 2012 (loi de finances initiale) à 7,77 milliards en 2013. Cette baisse devrait se poursuivre, mais de façon nettement moins forte, en 2014 (7,73 milliards), avant une stabilisation de l'enveloppe en 2015 (7,73 milliards). En 2013, le ministère perdra également 662 postes, dans le cadre de "l'effort de stabilisation des emplois publics".

La présentation du PLF 2013 rappelle les principales orientations de la mission : la construction de 500.000 nouveaux logements par an dont 150.000 logements sociaux, le développement de l'investissement locatif avec le nouveau dispositif de réduction d'impôt (40.000 logements par an attendus), l'effort budgétaire en faveur de l'hébergement (+4% à champ constant, soit un total de 1,2 milliard d'euros en 2013)...

### **Ressources fiscales et prélèvements**

La présentation donnée par le ministère est assez différente. Après avoir cité en une ligne la réduction de la dotation budgétaire, la note de synthèse explique que "les financements consacrés au logement et à l'égalité des territoires s'élèveront à 9,8 milliards d'euros en 2013, soit une hausse de presque 20% par rapport à 2012". Cet écart entre les deux présentations n'a évidemment rien d'un tour de passe-passe. C'est juste une question de périmètre. Si les crédits budgétaires et les postes de la mission Logement sont bien en baisse, des ressources supplémentaires - de nature fiscale ou sous forme de prélèvements - permettent d'arriver à ce total de 9,8 milliards d'euros mobilisés en faveur du logement.

Ainsi, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) bénéficiera de 590 millions d'euros issus du produit de la vente aux enchères des quotas d'émission de CO2. Ces ressources seront affectées "à l'amélioration solidaire de l'habitat et à la performance énergétique dans le cadre du plan de rénovation thermique". Un nouveau prélèvement sur Action logement - qui finance le logement des salariés par le biais du 1% - apportera 500 millions d'euros supplémentaires. Pour leur part, les aides personnalisées au logement (APL), versées par les caisses d'allocations familiales, bénéficieront d'un financement supplémentaire d'un milliard d'euros : 600 millions d'euros provenant des prélèvements sociaux sur les revenus du capital et 400 millions d'euros apportés à nouveau par Action logement. Ce coup de pouce permettra notamment de revenir à l'indexation de l'APL sur l'indice de référence des loyers (IRL), après une année 2012 durant laquelle la revalorisation aura été plafonnée à 1% (contre 2,2% pour la progression de l'IRL).

La note de synthèse du ministère fournit également le chiffrage de certaines mesures annoncées ces dernières semaines. Ainsi, le logement social bénéficiera d'un financement de 1,5 milliard d'euros en 2013. Ceux-ci proviennent en premier lieu des 500 millions d'euros de crédits budgétaires pour les aides à la pierre (contre 450 millions en 2012). De son côté, "Action logement accompagnera de manière exceptionnelle cet objectif de construction de 150.000 logements sociaux en prévoyant de doubler ces aides". En pratique, Action logement s'est engagé à emprunter un milliard d'euros par an durant trois ans, ce qui équivaut à 500 millions d'équivalent subvention par an (soit un total de 950 millions d'équivalent subvention en 2013, contre 490 millions en 2012).

Jean-Noël Escudié / PCA

### **Le logement, côté fiscal**

La présentation du PLF 2013 est aussi l'occasion d'apporter des précisions sur le volet fiscal avec, cette année, plusieurs mesures intéressant le logement. Ainsi, le dossier de présentation du PLF

indique que le coût du nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif - déjà baptisé "le Duflot" - est évalué à 1,3 milliard d'euros. Le taux de réduction de l'impôt sur le revenu en contrepartie d'un investissement locatif sera de 18%, avec un plafond d'investissement de 300.000 euros (identique à celui du Scellier). La principale information concerne le zonage : le Duflot sera réservé aux zones A, A bis et B1, autrement dit les territoires présentant la situation la plus tendue en matière de logement. A la différence du Scellier, la zone B2 ne sera pas éligible, avec toutefois une exception possible pour les villes dont le préfet de département estimera la situation tendue en matière d'habitat. Enfin, Bercy confirme que l'avantage fiscal du Duflot entrera dans le plafond annuel des niches fiscales - soit 10.000 euros -, ce qui risque d'écorner quelque peu son intérêt pour les ménages bénéficiant déjà d'autres déductions fiscales, notamment au titre des emplois familiaux.

L'autre volet fiscal important concerne le durcissement de la taxe d'habitation sur les logements vacants (TLV), dans le but de libérer du foncier. Son taux, qui avait déjà été porté par la loi de finances rectificative pour 2012 à 12,5% la première année suivant le constat de la vacance, sera porté à 25% dès la seconde année (contre 15% actuellement et 20% la troisième année). Le périmètre de la TLV sera aussi élargi aux zones d'urbanisation continue de 50.000 habitants, au lieu de 200.000 jusqu'à présent. Cécile Duflot a précisé que cette mesure devrait faire passer les territoires concernés de 8 à 28 agglomérations.

Par ailleurs, plusieurs amendements - non encore définitifs - ont été adoptés dans le cadre de l'examen du projet de loi Logement : réduction de 18 à 12 mois du délai permettant de constater la vacance, interdiction de présenter un simple devis de travaux pour justifier une utilisation prochaine du logement, nécessité d'une occupation annuelle d'au moins 90 jours (au lieu de 30 actuellement)... Le rendement de la TLV devrait passer à 150 millions d'euros en 2013, puis à 180 millions en 2014. Enfin - toujours dans l'optique affichée d'encourager la remise de logements sur le marché -, le PLF ne modifie pas la fiscalité des plus values immobilières sur le cadre bâti. Pour les terrains à bâtir, il prévoit en revanche la suppression de l'abattement pour durée de détention (qui aboutit aujourd'hui à une exonération totale au bout de 30 ans) et la soumission de la plus value réalisée à l'impôt sur le revenu à compter de 2015 (ce qui devrait inciter les propriétaires hésitants à vendre rapidement leurs terrains).

JNE