

# NOTE

HABITAT

Nicolas SABLIER

Juillet 2017

## TVA RÉDUITE POUR LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Evolution du dispositif

### La situation jusqu'en 2014

La réduction du taux de TVA en zone « ANRU » visait à proposer un dispositif incitatif favorisant le développement de la mixité sociale pour ces quartiers souvent stigmatisés. Cette mesure engagée suite à la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 proposait un taux de TVA réduit (5,5%) dans un périmètre de 500m autour d'une Zone Urbaine Sensible (ZUS) comptant au moins un quartier impacté par un Programme de Renouvellement Urbain (PRU). Cette disposition concernait les ventes de logements neufs à usage de résidence principale et pour des ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond PLS majoré. Par ailleurs, la loi Mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions (MOLLE) du 25 mars 2009 introduit le plafonnement des prix de vente au niveau du prêt social location-accession (PSLA). A titre d'exemple, en 2014, le plafond était de 2 780 €/m<sup>2</sup> pour Marseille (en zone B1 selon le zonage issu de la loi Duflot 2014). Sur cette période, le prix moyen des réservations<sup>1</sup> varient fortement selon les arrondissements de Marseille. Toutefois, seul le 15<sup>ème</sup> arrondissement proposait des prix moyens au m<sup>2</sup> constatés lors des réservations en dessous (2 647€). Ainsi, le prix plafond imposé pour pouvoir bénéficier d'une TVA réduite correspond à un réel effort.

Notons que ce dispositif prenait effet à compter de la signature des conventions de rénovation urbaine et se termine avec l'extinction des conventions.

Sur la période 2007-2012<sup>2</sup>, 30% des logements livrés à Marseille étaient dans un périmètre éligible à cette réduction de TVA, ce qui représente plus de 7 000 logements. Avec le dispositif revu en 2015, ce sont 3175 qui pourraient être concernés à Marseille et 3 775 à l'échelle de la Métropole (au titre de l'année 2015). Toutefois, au regard des critères d'éligibilité à ce dispositif, l'ensemble de ces logements n'en ont sans doute pas bénéficié.

Louvre & Paix  
La Canebière  
CS 41858- 13221  
Marseille cedex 01

☎ 04 88 91 92 90

🖨 04 88 91 92 65

✉ agam@agam.org

<sup>1</sup> Données issues de l'Observatoire Immobilier de Provence – OIP

<sup>2</sup> Regards de l'AGAM n°16 « TVA réduite en zone ANRU. Quels impacts ? – janvier 2014

## 2015 : Nouveau cadre législatif élargissement à l'ensemble de la géographie prioritaire

Depuis la loi de finances initiale (LFI) pour 2015, la TVA à taux réduit pour l'accession sociale à la propriété est élargie à l'ensemble des 1 500 QPV de France ainsi qu'à une bande de 300 m les environnant (sans considération des limites communales). Pour rappel, le taux réduit de TVA est de 5,5 % (au lieu de 20%).

Les conditions sont les suivantes :

- que l'opération pour laquelle l'immeuble a fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire se situe dans un quartier prioritaire ou dans la bande de 300m environnante
- que le dépôt de permis de construire soit effectué au plus tôt au 1er janvier 2015 et au plus tard jusqu'au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le contrat de ville arrive à échéance (2020).
- toutefois, pour les QPV, faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU, cette échéance est reportée au 31 décembre 2024 (date de la fin théorique du NPNRU).

Les ressources des personnes physiques, appréciées lors de la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement ne doivent pas excéder les plafonds prévus par l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation. Ces plafonds correspondent aux plafonds du prêt locatif social (PLS) majorés de 11 %. A titre d'exemple, cela représente un revenu fiscal de référence maximum de 56 296 € pour un ménage de 4 personnes.

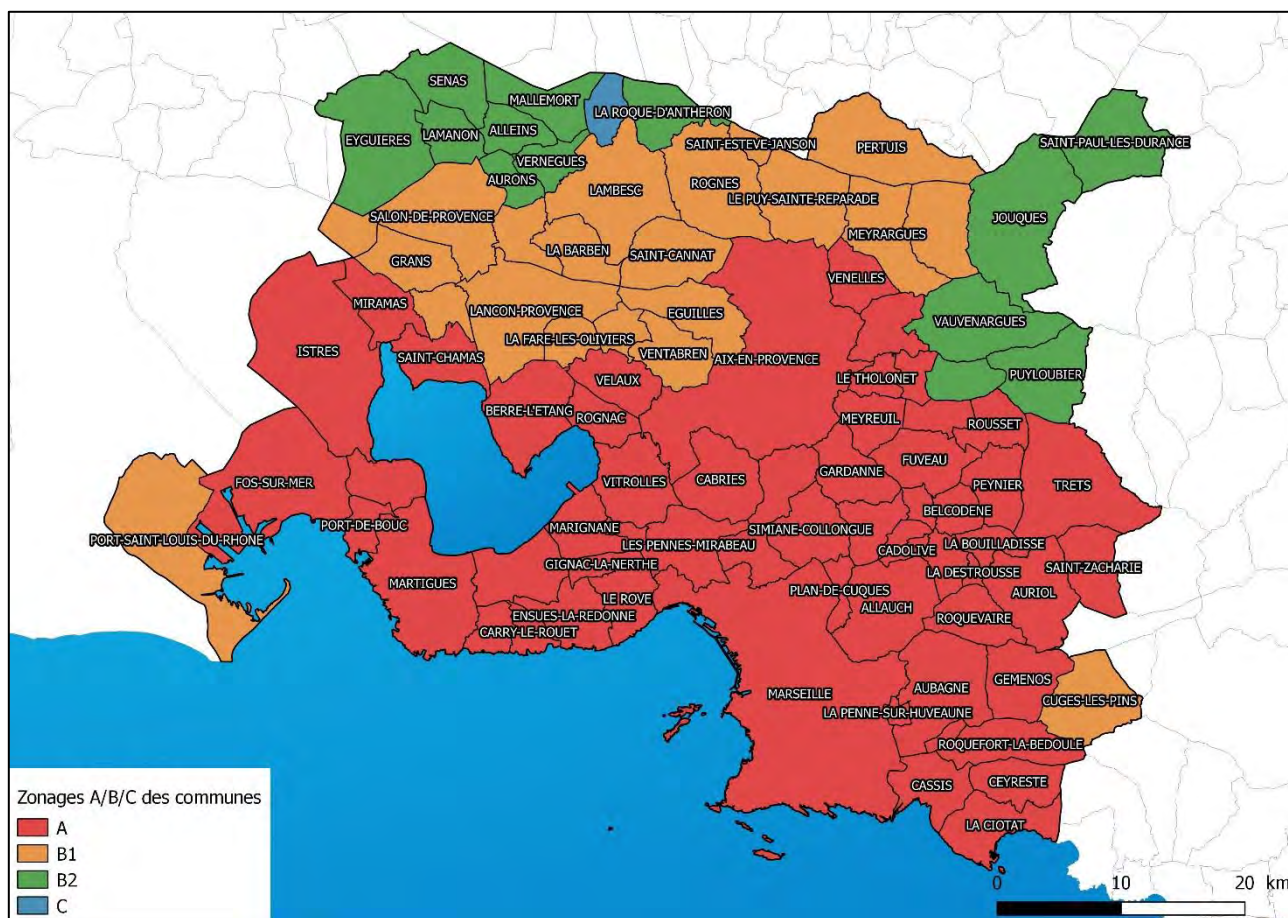
### TVA réduite et renouvellement urbain

**Pour les conventions PRU (ANRU 1) non finalisées**, il est prévu les **mêmes avantages** (TVA réduite à 5,5% dans les périmètres ZUS et 300m autour), **la TVA à taux réduit s'appliquant aux ventes ou aux livraisons pour les opérations dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit la date limite de solde marquant la fin de la convention PRU.**

**Les opérations du NPNRU** elles aussi bénéficieront de la TVA réduite **si elles sont intégrées au sein d'un ensemble immobilier entièrement situé à moins de 500 mètres de la limite du QPV et partiellement à moins de 300 mètres de cette même limite.**

## Impacts sur la Métropole Aix-Marseille Provence

Ce taux réduit s'applique toujours dans le cadre de l'accès social à la propriété, dont le zonage établissant par ailleurs le plafond de prix de vente a été revu suite à la loi Pinel :

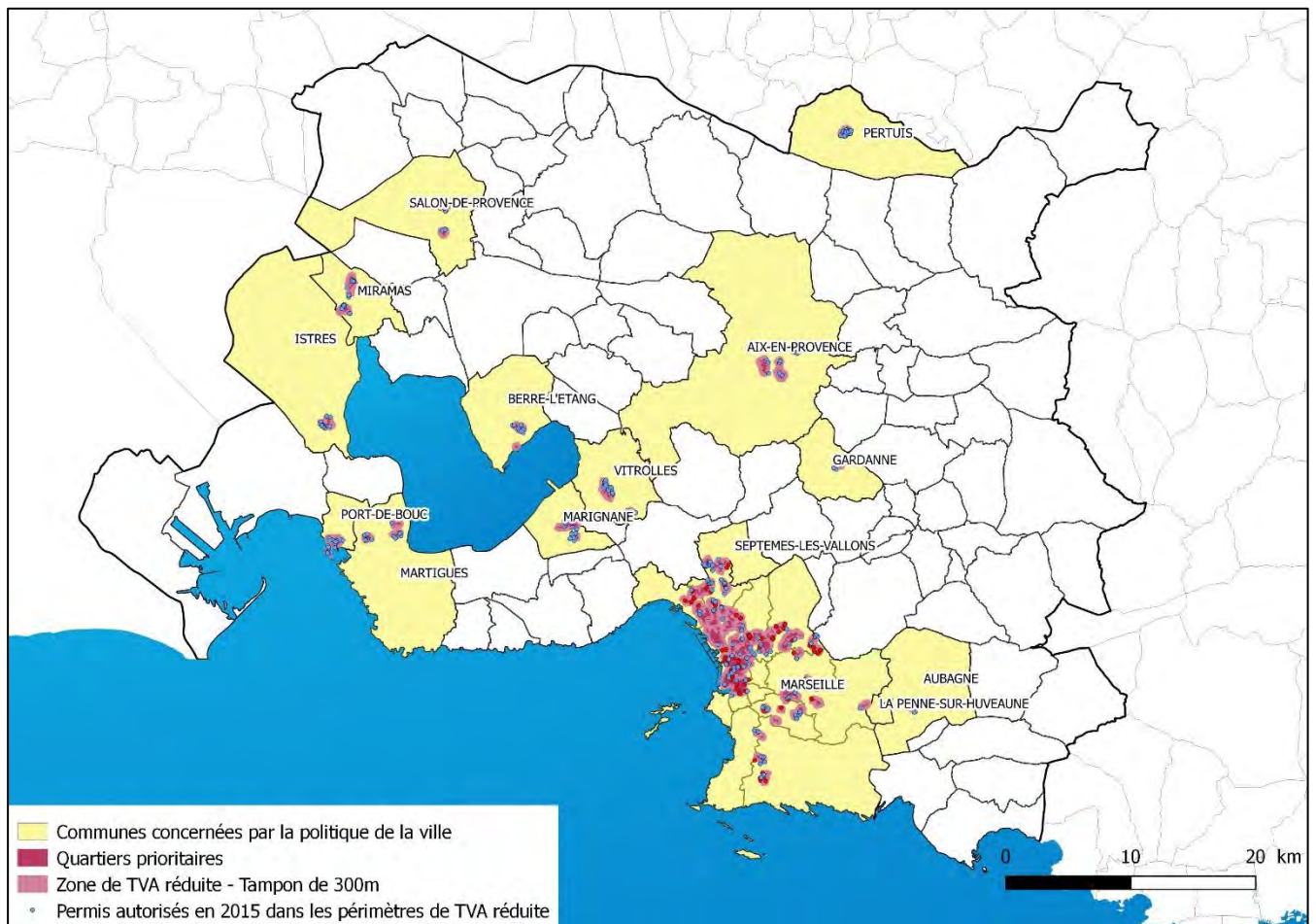


ZONAGES A/B/C DES COMMUNES EN VIGUEUR EN 2017

Dans le cadre des contrats de ville 2015-2020, **15 communes sont concernées avec des zonages différents :**

COMMUNES	ZONAGE A/B/C	PRIX PLAFOND AU M <sup>2</sup> EN 2017 (MONTANT HT)
Aix-en-Provence	A	3 439 €
Aubagne	A	3 439 €
Berre-l'Étang	A	3 439 €
Gardanne	A	3 439 €
Istres	A	3 439 €
Marignane	A	3 439 €
Marseille	A	3 439 €
Martigues	A	3 439 €
Miramas	A	3 439 €
La Penne-sur-Huveaune	A	3 439 €
Port-de-Bouc	A	3 439 €
Salon-de-Provence	B1	2 755 €
Septèmes-les-Vallons	A	3 439 €
Vitrolles	A	3 439 €
Pertuis	B1	2 755 €

A l'échelle de la Métropole, **59 quartiers prioritaires sont concernés par cette TVA réduite** pour les constructions de résidences principales. En prenant en compte ces périmètres ainsi que la « zone tampon » de 300m, **cela représente 74 km<sup>2</sup>** (soit plus de 2% de la surface de la Métropole qui recouvre 3155 km<sup>2</sup>). Notons que **cette zone tampon représente 50km<sup>2</sup> uniquement pour Marseille, soit plus de 20% de la surface de la commune** (qui s'élève à 238km<sup>2</sup>).



**CARTE DES PÉRIMÈTRES ÉLIGIBLES À LA TVA RÉDUITE DE LA MÉTROPOLE AMP ET PC AUTORISÉS EN 2015**

### Nombre de logements potentiellement concernés

Hors Marseille, 42 permis de construire localisés dans les quartiers prioritaires (ou dans le périmètre des 300m alentours) ont été autorisés en 2015, pour un total de 600 logements.

Concernant la commune de Marseille, 93 permis de construire ont été autorisés en 2015 dans ces périmètres de zone de TVA réduite représentant 3175 logements. Au total, sur la Métropole d'Aix Marseille Provence, 135 permis pour 3 775 logements sont situés dans ces zones à TVA réduite dont 3182 pour le territoire de Marseille Provence.



COMMUNES	NOMBRE DE PC AUTORISÉS EN 2015	NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS EN 2015
Aix-en-Provence	2	169
Allauch <sup>3</sup>	1	1
Aubagne	3	3
Berre-l'Étang	1	28
Gardanne	1	1
Istres	2	2
Marignane	3	3
Les Pennes-Mirabeau <sup>4</sup>	1	1
Marseille	93	3175
Martigues	0	0
Miramas	6	115
La Penne-sur-Huveaune	0	0
Port-de-Bouc	6	136
Salon-de-Provence	7	76
Septèmes-les-Vallons	3	3
Vitrolles	2	22
Pertuis	41	39
<b>TOTAL</b>	<b>135</b>	<b>3775</b>

#### PERMIS DE CONSTRUIRE ET LOGEMENTS AUTORISÉS DANS LES PÉRIMÈTRES DES QPV ET 300M AUTOURS EN 2015

Au titre de l'année 2016, uniquement à l'échelle de la ville de Marseille, 94 permis furent autorisés dans ces périmètres de TVA réduite pour 2 547 logements.

Bien entendu, il s'agit du potentiel au regard des permis autorisés en 2015 mais en aucun cas un chiffre qui reflète la future livraison de logements qui seront soumis à cette TVA réduite. En effet, pour cela il faudrait que tous les logements bénéficient à des ménages sous les plafonds de revenus évoqués plus haut et qu'ils soient vendus à des prix au m<sup>2</sup> plafonnés (plafonds imposés dans le cadre de l'accession sociale).

Toutefois, ces territoires demeurent fortement dynamiques en matière de construction de logements puisqu'entre 2008 et 2015, sur le territoire de Marseille Provence (ex Communauté urbaine de Marseille Provence Métropole), 14 335 logements furent livrés dans ces périmètres, en quasi-totalité sur Marseille (seuls 26 logements furent livrés aux alentours des quartiers prioritaires de Marignane et de Septèmes-les-Vallons).

<sup>3</sup> La commune d'Allauch est concernée de par le périmètre de 300m autour du QPV de la Marie dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement qui s'étend hors Marseille dans ce cas précis.

<sup>4</sup> Même remarque que pour Allauch, ici c'est le périmètre autour du QPV de la Castellane La Bricarde Plan D'Aou Saint Antoine qui englobe la localisation du permis de construire situé à l'extrême sud-est des Pennes-Mirabeau.