ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Evolution du dispositif loi Pinel

Question écrite n° 1860

Texte de la question

M. Régis Juanico attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur le dispositif fiscal incitatif à l'investissement immobilier issu de la loi dite « Pinel ». Ce dispositif offre une réduction d'impôt lors de l'achat d'un bien immobilier neuf, à condition qu'il soit mis en location pendant 6 ans au minimum. Il ouvre droit à une réduction d'impôt calculée sur le prix d'achat des logements neufs ou réhabilités pour atteindre les performances techniques du neuf. Le dispositif devrait prendre fin au 31 décembre 2017 et être recentré sur les zones les plus tendues, où l'offre de logement est insuffisante. Ainsi, le département de la Loire, classé en zone B2, ne serait plus concerné par le nouveau dispositif. Il serait pourtant fortement dommageable de mettre ainsi un coup d'arrêt aux effets positifs du dispositif Pinel. Celui-ci a effectivement permis d'engager un certain renouvellement du parc urbain ligérien, particulièrement vieillissant et énergivore. Aujourd'hui, 40 à 50 % des programmes immobiliers du département sont ainsi portés par des investisseurs bénéficiant du dispositif Pinel. En parallèle, les propriétaires bailleurs ont été incités à consentir des efforts pour améliorer le parc locatif ancien. Pour poursuivre cette dynamique salutaire, il serait donc souhaitable de pouvoir maintenir le bénéfice du dispositif Pinel aux territoires classés en zones B2. En outre, la communauté urbaine de Saint-Étienne accédera officiellement au 1er janvier 2018 au statut de métropole. Son classement en zone B1 - à l'instar d'autres agglomérations au profil de territoire comparable - à compter de cette date constituerait un signal fort en direction des investisseurs. Aussi, il lui demande quelles sont les intentions du Gouvernement quant aux évolutions à apporter à ce dispositif incitatif à l'investissement, particulièrement apprécié par les acteurs de l'immobilier.

Texte de la réponse

Conformément à la « stratégie logement » du Gouvernement, la loi de finances pour 2018 a prolongé jusqu'en 2021 le dispositif « Pinel », dispositif majeur qui devait s'éteindre à la fin de l'année 2017. Le dispositif « Pinel » est ainsi prolongé dans les zones A et B1, de manière à encourager la production dans les secteurs présentant les plus fortes tensions entre l'offre et la demande de logements. Cependant, le Gouvernement a souhaité accompagner cette transition : une mesure temporaire a été mise en place pour 2018 afin d'éviter une interruption brutale des conditions de financement pour des opérations en cours de montage. Dans les zones B2 et C, reconnues comme moins tendues, l'enjeu majeur ne concerne pas la production de logements neufs mais la remise sur le marché de logements anciens. C'est pourquoi le dispositif « Pinel », ouvert de manière dérogatoire en zones B2 et C, n'est plus accessible dans ces zones. Le risque que le logement reste vacant peut entraîner la perte de l'avantage fiscal et, par voie de conséquence, des difficultés financières considérables. Dans ces territoires, le parc ancien est une source potentiellement importante d'offre de logements et de création d'emplois dans le secteur de la rénovation. C'est pourquoi le prêt à taux zéro (PTZ) ancien est prolongé dans ces zones, afin de promouvoir notamment la revitalisation des centres-villes, dans le droit fil des orientations retenues avec le plan « Action cœur de ville ». Dans le même temps, la mise en location de logements anciens fait l'objet d'un dispositif d'incitation fiscale depuis 2017. Le dispositif « Louer abordable » offre ainsi un taux de réduction des revenus fonciers pouvant s'élever jusqu'à 85 %, y compris dans les zones

les plus détendues. Enfin, dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances pour 2019, le Gouvernement a proposé un dispositif fiscalement avantageux pour les opérations d'acquisition - rénovation dans les villes ayant un centre ancien dégradé ou qui mettront en place une opération de revitalisation du territoire (ORT).

Données clés

Auteur : M. Régis Juanico
Circonscription : Loire (1re circonscription) - Nouvelle Gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 1860
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Cohésion des territoires
Ministère attributaire : Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 10 octobre 2017, page 4773
Réponse publiée au JO le : 4 décembre 2018, page 10979