ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Défiscalisation de l'investissement locatif et prêt à taux zéro

Question écrite n° 5913

Texte de la question

M. Jacques Cattin attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur la politique du Gouvernement en matière de logement. Le projet de loi de finances pour 2018 contient plusieurs mesures fiscales relatives au logement, qui sont de nature à susciter de l'inquiétude, tant pour les classes moyennes et les territoires ruraux, que pour l'emploi. La première mesure, prévue par l'article 40, consiste à « recentrer » le prêt à taux zéro pour les constructions neuves dans les secteurs immobiliers les plus en tension. Or l'exclusion des zones les moins tendues, constituées principalement de territoires ruraux, aura pour effet d'exclure de ce dispositif les populations qui y vivent, alors qu'elles en bénéficient actuellement le plus. De la même manière, la deuxième mesure, prévue par l'article 39, s'inscrit totalement dans la philosophie de la première puisqu'elle procède au recentrage de la loi dite « Pinel » aux mêmes zones tendues, ce qui aura pour effet de concentrer encore plus les investissements immobiliers locatifs dans les territoires urbains, voire très urbains. Sur insistance des élus locaux des territoires concernés, la prorogation des prêts à taux zéro et de « la loi Pinel » du 31 décembre 2017 au 31 décembre 2021 prévue par le projet de loi de finances pour 2018 a été heureusement décidée. Néanmoins, leur recentrage global en direction des zones les plus urbanisées aura pour effet d'accentuer un peu plus la fracture territoriale en France et d'annihiler davantage la politique d'aménagement du territoire de la République. En concentrant la politique fiscale relative aux investissements immobiliers, résidentiels ou locatifs, dans quelques grandes villes, on y concentrera inévitablement les populations et l'activité économique, alors qu'il faudrait plutôt orienter les politiques publiques en faveur du développement des territoires qui sont naturellement les moins dynamiques. Aussi lui demande-t-il ce qu'il compte entreprendre afin de remédier à cette situation.

Texte de la réponse

Conformément à la stratégie logement du Gouvernement, la loi de finances a prolongé jusqu'en 2021 le dispositif « Pinel » et le prêt à taux zéro (PTZ), deux dispositifs majeurs qui devaient s'éteindre fin 2017. Le dispositif « Pinel » et le PTZ dans le neuf sont ainsi prolongés dans les zones A et B1, de manière à encourager la production dans les secteurs reconnus comme les plus tendus. Cependant, le Gouvernement a souhaité accompagner cette transition : le PTZ neuf est ainsi conservé pour 2018 et 2019 en zones B2 et C avec une quotité de prêt de 20 %. Une mesure transitoire a également été mise en place concernant le dispositif « Pinel » pour 2018, afin d'éviter une rupture 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 accessibles 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 la rénovation. C'est pourquoi le PTZ ancien est prolongé dans ces zones, afin de promouvoir notamment la revitalisation des centres-villes, en accord avec le plan « Action cœur de ville ». Parallèlement, 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. Ce type d'aide doit permettre de répondre aux besoins de redynamisation de ces territoires.

Données clés

Auteur : M. Jacques Cattin
Circonscription : Haut-Rhin (2e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 5913
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Cohésion des territoires
Ministère attributaire : Cohésion des territoires

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 27 février 2018, page 1552
Réponse publiée au JO le : 7 août 2018, page 7160