ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

La fin du dispositif « Pinel » et le mécanisme qui lui succèdera

Question écrite n° 2320

Texte de la question

Mme Anaïs Sabatini interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement sur l'extinction du dispositif « Pinel » et sur sa succession. L'avantage fiscal « Pinel », outil d'investissement dans le logement locatif intermédiaire neuf, avec un coût estimé à 1,4M d'euros en 2021 a fait l'objet de deux recentrements successifs qui préparent la sortie du dispositif. L'extinction progressive à compter de 2023 est décidée depuis 2020 avec une diminution des taux de déduction à compter de 2023, à l'exception des investissements réalisés à destination de logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville et de ceux qui remplissent des critères de qualité, à la fois en matière de confort et de performance énergétique et environnementale. La suppression du dispositif « Pinel » pourrait intervenir de matière anticipée alors que les chiffres de la construction de logements neufs sont catastrophiques. Si aucun nouveau régime n'est mis en place dès 2023, une crise du logement majeure et socialement insupportable serait à anticiper. Les professionnels du bâtiment représentés par la Fédération française du bâtiment proposent de passer d'un régime de soutien fiscal particulier à une mécanique qui reconnaîtrait au bailleur son rôle d'acteur économique. Ce nouveau système consisterait en un amortissement du bâti sur 50 ans applicable dans le neuf et dans l'existant, pour l'ensemble des logements locatifs. Le coût budgétaire de ce mécanisme s'établirait à 4 milliards d'euros c'est-à-dire 0,5 milliards d'euros de moins en régime croisière qu'avec le dispositif actuel. La rentabilité des investissements dans le neuf resterait attractive avec le nouveau système. Mme la députée lui demande si le Gouvernement entend précipiter la fin du dispositif « Pinel » et lui demande de préciser le mécanisme qui viendrait lui succéder. Elle lui demande également de bien vouloir étudier sérieusement la proposition émise par la Fédération française du bâtiment.

Texte de la réponse

Le dispositif « Pinel » permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf (ou une réhabilitation correspondant à une remise à neuf) à condition que le logement soit loué pendant une durée minimale fixée à six, neuf ou douze ans et que le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés pour le logement intermédiaire. Le dispositif a été prorogé jusqu'en 2024 par la loi de finances pour 2021, avec une réduction progressive du taux de la réduction d'impôt en 2023 et 2024 sauf pour les logements situés en QPV (quartier prioritaire de la politique de la ville) ou respectant des critères de qualité, en matière de performance énergétique et environnementale et d'usage. Les logements qui respectent ces critères sont ainsi non seulement plus vertueux en termes de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre mas également de meilleure qualité, avec de plus grandes surfaces et davantage d'ouvertures sur l'extérieur. Pour ces logements acquis ou construits par les contribuables en 2023 et 2024, ils bénéficieront du maintien des taux de la réduction d'impôt applicables jusqu'à fin 2022. L'extinction progressive du dispositif décidée en loi de finances pour 2021 repose notamment sur les recommandations d'un rapport d'évaluation de l'Inspection générale des finances (IGF) et du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) remis en novembre 2019, qui mettait en évidence les limites de ce dispositif appliqué à 50 000 à 60 000 logements nouveaux par an. Il est ainsi apparu que la

réduction d'impôt n'atteignait que partiellement son objectif en matière de développement d'une offre locative intermédiaire et qu'elle induisait des distorsions significatives sur le marché immobilier. En effet, les plafonds de loyers, déterminés par zone, ne prennent pas en compte l'hétérogénéité des marchés locaux et apparaissent insuffisamment corrélés aux loyers de marché. En outre, la réduction d'impôt semble constituer le principal moteur de la décision d'acquisition des ménages, qui n'intègrent généralement pas la décote à la revente des appartements neufs, ce qui compromet la rentabilité de leur investissement. L'internalisation de l'avantage fiscal dans les prix emporte également un risque inflationniste. Le constat d'un besoin de production supplémentaire de logements locatifs intermédiaires, de l'ordre de 18 000 à 42 000 logements par an sur la prochaine décennie, a néanmoins été mis en évidence par la mission conjointe IGF-CGEDD dans un rapport portant sur le « développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels » transmis au Parlement en juin 2021. Afin d'atteindre cet objectif tout en accompagnant l'extinction progressive de la réduction d'impôt « Pinel » votée en la loi de finances pour 2021, le Gouvernement a fait adopter en loi de finances pour 2022 le remplacement de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en faveur du logement intermédiaire, qui pesait sur les finances locales, par une créance de même montant que la TFPB imputable sur l'impôt sur les sociétés (IS) au bénéfice des porteurs de projet. Ce dispositif, applicable aux logements achevés à compter du 1er janvier 2023, fera l'objet d'un rapport d'évaluation à remettre au Parlement avant le 30 septembre 2025 afin de mesurer l'impact de cette réforme. S'agissant de la proposition de la Fédération Française du Bâtiment, elle a été portée par plusieurs amendements en première partie du projet de loi de finances pour 2023, qui n'ont pas été adoptés. Elle a également été présentée et est en cours d'examen dans le cadre des travaux du Conseil National de la Refondation relatifs au logement, chargé de poser un constat clair, de fixer les grands objectifs et de nourrir trois ambitions, sociale, économique et environnementale pour le logement. Elle est parallèlement étudiée par les services du ministère, ainsi que d'autres propositions de création d'un statut du bailleur privé.

Données clés

Auteur : Mme Anaïs Sabatini
Circonscription : Pyrénées-Orientales (2e circonscription) - Rassemblement National
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 2320
Rubrique : Logement : aides et prêts
Ministère interrogé : Ville et logement
Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 18 octobre 2022, page 4698
Réponse publiée au JO le : 21 février 2023, page 1822