

Le dispositif Pinel est prolongé jusqu'à fin 2022

Les faits

Pour soutenir le marché de la construction, le gouvernement a accepté la prorogation de l'aide fiscale à l'investissement locatif. Le prêt à taux zéro est aussi prolongé.

Les députés ont adopté vendredi 13 novembre, la prorogation jusqu'à fin 2022 des deux principales aides à l'acquisition d'un logement, le prêt à taux zéro (PTZ), qui favorise l'accession à la propriété d'une résidence principale pour les ménages les plus modestes, et le dispositif Pinel, destiné à ceux qui veulent acheter un bien pour le louer.

Au départ, le gouvernement voulait reporter le sujet à l'an prochain, alors que ces deux mesures étaient censées prendre fin le 31 décembre 2021.

La pression des professionnels du secteur

Mais cela avait provoqué la colère des professionnels, qui mettaient en garde sur les conséquences économiques, notamment si le « Pinel » s'arrêtait l'an prochain, dans un contexte déjà difficile pour la construction.

« Alors que depuis mi-2017, le secteur subit une chute de production de près 100 000 logements, le gouvernement serait donc prêt à renoncer à un dispositif qui permet de loger 50 000 ménages par an dans les zones tendues à des prix conventionnés », affirmaient la Fédération du bâtiment et celle des promoteurs immobiliers, dans un communiqué commun publié le 10 novembre.

Deux ou quatre ans de plus pour le Pinel

Ils ont finalement obtenu gain de cause. L'aide fiscale au Pinel restera inchangée jusqu'à la fin 2022, puis diminuera progressivement en 2023 et 2024, *« afin d'organiser la transition vers un dispositif plus efficient »*, a expliqué Emmanuelle Wargon, la ministre déléguée au logement, lors des débats.

Aujourd'hui, il ouvre droit à une réduction fiscale de 12 à 21 % du prix de revient du logement acheté neuf, dans certaines communes dites en zone tendue, en fonction de la durée de location (6 ans au minimum).

En revanche, le mécanisme ne bougera pas jusqu'à la fin 2024, « *pour les logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou qui satisfont des normes environnementales exemplaires* », précise l'amendement adopté.

Un dispositif contesté

Depuis des années, les systèmes de soutien à l'investissement locatif (qui portent le nom de ministres qui les ont mis en place, comme le « *de Robien* », le « *Besson* », le « *Scellier* », le « *Duflot* » ou encore le « *Pinel* ») sont régulièrement critiqués pour leur coût. Il a été évalué par la Cour des Comptes à plus de deux milliards d'euros par an entre 2005 et 2018.

« *L'impact budgétaire net du dispositif est négatif pour l'État quelles que soient les hypothèses retenues* », estimait l'an dernier un rapport de l'Inspection générale des Finances, contestant les arguments des promoteurs qui évoquent les recettes supplémentaires, notamment de TVA qu'induit la construction de logements neufs. Dans certaines zones, l'offre ne correspondrait pas toujours non plus à la demande.

Une nouvelle version du PTZ

Après avoir été rabaissé, ces dernières années, le PTZ dispose, lui aussi, d'un sursis d'au moins deux ans. Le gouvernement a tenu néanmoins à modifier le calcul des revenus qui y donne droit, afin d'éviter les effets d'aubaine. Le prêt à taux zéro permet de solliciter des crédits en partie sans intérêt auprès des banques.

Désormais, ce sont les revenus de l'année de l'émission de l'offre de prêt qui seront pris en compte et non plus ceux de l'année N-2. Cette logique de « *contemporanéisation* », selon le terme utilisé dans l'amendement, avait également été mise en avant lors de la refonte du calcul des APL.

Selon le gouvernement, ce changement est favorable aux bénéficiaires en période de crise, comme c'est le cas actuellement. « *C'est une source de complexité supplémentaire* », souligne de son côté la Fédération française du bâtiment (FFB), en pointant du doigt les difficultés rencontrées dans la mise en place de la mesure pour les APL. Elle doit intervenir en janvier 2021, avec deux ans de retard, et dont il n'est pas sûr qu'elle permette aux pouvoirs publics de réaliser des économies, ce qui était pourtant l'objectif initial.

Source : La Croix du 15/11/2020