

15ème législature

Question N° : 1625	De M. Jean-François Parigi (Les Républicains - Seine-et-Marne)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique > logement	Tête d'analyse >Recadrage du dispositif Pinel	Analyse > Recadrage du dispositif Pinel.
Question publiée au JO le : 03/10/2017 Réponse publiée au JO le : 04/12/2018 page : 10979 Date de changement d'attribution : 16/10/2018 Date de renouvellement : 30/10/2018		

Texte de la question

M. Jean-François Parigi attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur le recadrage du dispositif Pinel introduit par la loi de finances 2015 qui va générer une perte d'attractivité pour les territoires ruraux. Ce dispositif vise à accorder un allègement fiscal à un investisseur sur une partie du prix d'acquisition d'un logement neuf, à condition de le louer pour une durée minimum de 6 ans. S'il convient de saluer la prorogation de ce dispositif jusqu'en 2021, il est regrettable que certains des territoires en soient exclus. En effet, à partir de janvier 2018, la loi dite Pinel concernera seulement les zones urbaines classées A *bis*, A et B1. Les logements situés en zones B2 et C correspondants aux territoires ruraux ne pourront plus bénéficier de cette mesure. Cette décision discriminatoire à l'égard des petites communes va provoquer une perte d'attractivité avec une fuite des promoteurs et des investisseurs. Les mesures incitatives pour lutter contre la désertification et favoriser la revitalisation des territoires ruraux sont pourtant rares. Par ailleurs, la loi Pinel impose des normes environnementales dans la construction des logements neufs favorisant le renouvellement d'un parc de logements vieillissants dans les communes, au profit de bâtiments à « énergie positive ». Exclure les territoires ruraux de la loi Pinel c'est donc les exclure de la dynamique de développement durable dans laquelle la France s'est engagée. Il lui demande donc si le Gouvernement compte compenser cette perte d'attractivité pour les territoires ruraux et si oui, par quel mécanisme.

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).