



15ème législature

Question N° : 41203	De Mme Justine Benin (Mouvement Démocrate (MoDem) et Démocrates apparentés - Guadeloupe)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > outre-mer	Tête d'analyse >Adaptation du dispositif Pinel pour les maisons individuelles dans les outre-mer	Analyse > Adaptation du dispositif Pinel pour les maisons individuelles dans les outre-mer.
Question publiée au JO le : 21/09/2021 Réponse publiée au JO le : 19/04/2022 page : 2590		

Texte de la question

Mme Justine Benin attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur l'adaptation du dispositif « Pinel » aux outre-mer. La loi de finances pour 2019 a prévu un recentrage du dispositif Pinel à compter du 1er janvier 2021 sur les seuls bâtiments d'habitation collectifs, excluant ainsi les maisons individuelles, y compris dans les outre-mer. Or les territoires ultramarins possèdent un marché locatif déséquilibré où la demande est beaucoup plus forte que l'offre, comme c'est le cas en Guadeloupe. Cette situation est d'autant plus inquiétante au regard de la morosité actuelle du marché du BTP, en Guadeloupe et dans les outre-mer, en raison notamment de la crise sanitaire et de la pénurie de matières premières. Pour répondre à l'extinction de la loi Pinel, il a été annoncé le 31 août 2021 que des réflexions étaient en cours pour créer un dispositif « super-Pinel », cela afin de prolonger et de renforcer les dispositifs d'aides fiscales favorisant l'investissement immobilier. Dès lors, il s'agit d'une réelle opportunité pour relancer le marché de la construction de maisons individuelles en Guadeloupe. Cela favoriserait, d'une part, l'accès à la propriété pour les populations confrontées à une crise du logement croissante ; et cela permettrait, d'autre part, de soutenir l'activité économique des TPE-PME du bâtiment dans les outre-mer. Aussi, elle souhaite savoir si des réflexions d'adaptation et des éléments de différenciation sont envisagés pour améliorer l'accès au logement et l'investissement immobilier dans les outre-mer.

Texte de la réponse

Instauré par la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 et codifié à l'article 199 novovicies du code général des impôts, le dispositif « Pinel » vise à favoriser l'investissement locatif des particuliers dans des logements à loyer intermédiaire. Il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt en cas de mise en location, sous réserve du respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire. La loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 en a réservé le bénéfice aux logements situés dans des bâtiments d'habitat collectif. Conformément à leur définition doctrinale, précisée dans le Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP) sous la référence BOI-RES-000079, ceux-ci désignent les constructions à usage d'habitation comportant plus de deux logements. Les maisons individuelles sont donc effectivement exclues du dispositif depuis le 1er janvier 2021. L'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 prévoit par ailleurs la prorogation du dispositif Pinel jusqu'en 2024, assortie d'une baisse progressive des taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2023 et en 2024. Toutefois, est également prévue le maintien des taux actuels de la



réduction d'impôt aux investissements réalisés en 2023 et 2024 portant sur des logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou qui respectent un certain niveau de qualité ("Pinel+"), fixé par voie réglementaire, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation. Si une adaptation à l'outre-mer de ces critères de qualité est bien prévue, et doit faire l'objet d'un décret qui sera prochainement soumis à l'avis des collectivités concernées, le champ d'application du dispositif fixé par la loi reste inchangé. Il ne sera donc pas possible d'étendre l'avantage fiscal aux maisons individuelles qui demeureront inéligibles au dispositif "Pinel", y compris au "Pinel +".