

Madame la Députée, Monsieur le Député,

Nous avons appris par voie de presse que le rapporteur général du Budget envisage de proposer l'extinction du dispositif d'investissement locatif « Pinel » dès la fin de l'année 2023. Alors même que ce dispositif devait perdurer jusqu'à fin 2024 et que les chiffres de la construction de logements neufs sont catastrophiques (-27% dans l'individuel, -15% dans le collectif sur le premier semestre 2022), laissant s'installer une crise du logement socialement insupportable.

Les professionnels du Bâtiment plaident au contraire pour un maintien du dispositif dans son étiaje de 2022 jusqu'à la fin de l'année 2023, pour tenir compte du contexte actuel.

S'il convient d'envisager un virage complet sur les dispositifs d'investissement locatifs, la FFB propose depuis plusieurs mois un dispositif d'amortissement général qui permettrait de remplacer l'ensemble des dispositifs dérogatoires, à coût constant pour le budget de l'Etat, voire légèrement inférieur.

La FFB propose de passer d'un régime de soutien fiscal particulier à une mécanique qui reconnaîtrait au bailleur son rôle d'acteur économique. En clair, le nouveau système consisterait en :

- Un amortissement du bâti sur 50 ans, soit un taux de 2 % l'an, applicable dans le neuf et dans l'existant, pour l'ensemble des logements locatifs (stock et flux) ;
- Un amortissement des gros travaux sur 15 ans ;
- Une déductibilité des intérêts d'emprunt (sans limite), des petits travaux et des charges locatives des revenus fonciers bruts ;
- Une imputation sans limite du déficit foncier sur le revenu global positif ;
- Une taxation des éventuelles plus-values inchangée.

Ce régime permettrait de supprimer les dispositifs dérogatoires à l'œuvre depuis plus de vingt-cinq ans qui souffrent de mauvaise lisibilité, s'avèrent instables dans le temps et coûteux pour les finances publiques.

Le coût budgétaire du mécanisme de droit commun proposé s'établirait aujourd'hui à 4 milliards d'euros, soit 0,5 milliard d'euros de moins en régime de croisière qu'avec la mécanique actuelle.

Toutefois, l'adoption du nouveau régime ne pourrait être que progressif, les dispositifs dérogatoires pesant sur les finances publiques jusqu'en 2033. C'est pourquoi la proposition FFB intègre une baisse transitoire du taux d'amortissement du bâti pour les investissements en cours non aidés, les flux nouveaux bénéficiant immédiatement du taux de 2 % l'an.

La rentabilité des investissements dans le neuf resterait attractive avec le nouveau système, avec un taux de rendement interne proche de 4 %, bien qu'en retrait d'environ 2,5 points par rapport au régime actuel du « Pinel ». Il s'agit du prix à payer pour passer à un régime pérenne.

C'est le projet d'amendement que nous nous permettons de vous soumettre aujourd'hui.

Veillez croire en l'assurance de notre parfaite considération,

La Présidente
Marie-Laure LE PRIOL