

PLF 2023 & Immobilier neuf : Les organisations professionnelles tirent la sonnette d'alarme

Craignant que le projet de loi de finances pour 2023 accélère la crise du logement déjà en germe, la FFB, la FNAIM, la FPI, PÔLE HABITAT FFB, l'UNAM et l'UNSFA tirent collectivement la sonnette d'alarme et appellent à la responsabilité.



© adobestock

Déjà peu ambitieux à l'origine selon la FFB, la FNAIM, la FPI, PÔLE HABITAT FFB, l'UNAM et l'UNSFA, le texte débattu en première lecture à l'Assemblée Nationale risque de venir aggraver et accélérer, après amendements, la [crise du logement](#) déjà en germe.

De fait, s'appuyant sur les travaux de la « *task force* [pour] repenser en profondeur la dépense publique », pilotée par le parlementaire de Touraine, Daniel Labaronne, deux amendements s'avèrent lourds de menaces.

Pourquoi supprimer le Pinel de façon anticipée ?

Le premier anticipe l'extinction du dispositif « Pinel » à fin 2022 (sauf exception) au lieu du 31 décembre 2024. Pourquoi précipiter ce terme alors que Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique, avait annoncé une concertation sur le sujet ? D'autant que le marché du logement collectif neuf s'effondre déjà (les mises en vente ont chuté de plus de 15 % au premier semestre 2022 par rapport au même semestre de 2021 selon l'observatoire FPI) et que les investisseurs institutionnels se retirent également (-33 % pour les ventes en bloc sur la même période selon les données officielles) ?

Faut-il rappeler que les ménages gèrent 98 % du parc locatif privé ? Faut-il rappeler que, par le passé, la disparition des dispositifs de soutien s'est immédiatement traduite en division par deux des flux du neuf, ce qui menacerait demain 45 000 emplois dans la filière construction ? Devant tant d'instabilité, nous réitérons notre demande de remplacer, fin 2024, le « Pinel » par un « statut du bailleur professionnel », régime général fondé sur le principe de l'amortissement, comme cela existe en Allemagne depuis près de 60 ans. Cette piste sérieuse mérite une étude conjointe avec le gouvernement.



Pourquoi raboter le PTZ ?

Le second amendement propose de raboter une nouvelle fois le PTZ, et notamment (vieux article) de le supprimer en zones B2 et C, alors même que la primo-accession se trouve percutée de plein fouet par les surcoûts RE2020 et la hausse des prix des matériaux comme de celui du foncier (du fait de l'anticipation du ZAN), ainsi que par la réglementation du HCSF sur les prêts immobiliers, voire par la barrière du taux de l'usure. Résultat : les ventes de maisons s'effondrent déjà de 27% en glissement annuel sur les huit premiers mois de 2022 selon le Markemétron et les ventes nettes de logement collectif aux accédants reculent de 7% au premier semestre 2022.

Vers suppression de l'éligibilité à la TVA à 5,5 % ?

À cela s'ajoute un troisième amendement qui fragiliserait la rénovation énergétique s'il était voté, puisqu'il prévoit la suppression de l'éligibilité à la TVA à 5,5 % des travaux induits, pourtant indispensables à la performance attendue des travaux principaux... au moment où entrent en vigueur les exigences de la loi Climat & Résilience ! Et ce n'est ni le projet de majoration de la taxe sur les logements vacants, situés pour moitié dans des territoires qui perdent structurellement de la population, ni le plafonnement de l'IRL à 3,5 %, qui favoriseront l'engagement de tels travaux.

Face à ces perspectives mortifères pour l'accès au logement et les parcours résidentiels des Français, nous tirons collectivement la sonnette d'alarme. Si ces amendements étaient adoptés, une grave et profonde crise du logement serait alors sciemment provoquée. Nous appelons donc solennellement à la responsabilité. D'autant qu'en 2021, comme le montre le très officiel Compte du logement, le solde net de la fiscalité et des aides sur le logement s'élève à 50 milliards d'euros de rentrées dans les caisses de la Nation. Pouvons-nous aujourd'hui nous en passer ? FFB, FNAIM, FPI, PÔLE HABITAT FFB, UNAM et UNSFA