

Les annonces du gouvernement pour le secteur du logement



© 2023 Les Echos Publishing

Après 6 mois de concertation, le gouvernement vient de présenter la première étape de sa stratégie pour répondre à la crise du logement que traverse le pays depuis quelques années. Des annonces attendues mais qui déçoivent d'ores et déjà les acteurs du secteur. Voici un tour d'horizon des principales mesures qui devraient impacter les particuliers.

Un accès au crédit facilité

Depuis plusieurs mois, l'accès au crédit s'est restreint pour certains particuliers. Cette restriction, liée au calcul trimestriel du taux d'usure, conduit les personnes concernées à renoncer ou à différer leur opération d'acquisition immobilière. Afin de faciliter l'accès au crédit immobilier, les pouvoirs publics ont pris la décision de publier mensuellement, et non plus trimestriellement, les taux d'usure. Cette révision mensuelle s'applique depuis le 1^{er} février 2023 et doit prendre fin le 1^{er} juillet 2023. Une prolongation de cette mesure est envisagée.

Un prêt à taux zéro restreint

Prolongé jusqu'en 2027, le prêt à taux zéro, octroyé en complément d'un autre prêt pour acheter ou construire un bien immobilier, va faire l'objet d'un recentrage. Il sera dédié

uniquement à l'acquisition d'un logement neuf en zone tendue au sein d'une opération de logements collectifs ou bien pour l'acquisition d'un logement ancien en zone détendue sous condition de réalisation de travaux de rénovation.

Une extension de la garantie Visale

Mise en place en 2016, la garantie Visale est un dispositif dont l'objectif est de permettre aux jeunes et aux salariés d'accéder plus facilement à un logement. Rappelons que la garantie Visale est un système de cautionnement gratuit, assuré par l'organisme Action Logement, qui couvre les loyers et les charges impayés de la résidence principale (location vide ou meublée) du locataire. Pour aller plus loin et accompagner la dynamique de plein-emploi, le gouvernement et le groupe Action Logement s'engagent à augmenter, sur la période 2023-2027, le nombre de garanties locatives de 133 %. 2 millions de jeunes et de salariés bénéficieront ainsi de la garantie sur 2023-2027. Le gouvernement et Action Logement s'engagent également à étudier rapidement l'extension de cette garantie à tous les salariés saisonniers, ainsi qu'aux indépendants.

La fin du dispositif Pinel

Contesté pour son manque d'efficacité, le dispositif Pinel devrait, sauf revirement de situation, vivre ses dernières années. En effet, les pouvoirs publics ne prévoient pas de proroger le dispositif au-delà du 31 décembre 2024. Étant précisé qu'aucun dispositif de faveur ne viendrait le remplacer. Les investisseurs ont donc un peu plus d'un an et demi pour profiter des avantages fiscaux offerts par le Pinel.

Une refonte de la fiscalité des

revenus locatifs

Les pouvoirs publics souhaitent faire évoluer la fiscalité des revenus locatifs. L'objectif est de redonner un cadre fiscal plus simple et plus juste, de sorte à ce qu'il soit lisible pour le propriétaire et qu'il permette de favoriser le développement d'une offre locative de qualité. Une réforme qui sera réalisée en concertation avec les acteurs du secteur pour ne pas pénaliser les investissements déjà achevés.

Le développement du bail réel solidaire

Matignon souhaite mettre un coup d'accélérateur au déploiement du bail réel solidaire. Le principe de ce dernier est simple. Afin de faire baisser le prix d'une opération immobilière (de 20 à 40 % d'économie en fonction du secteur géographique), le foncier et le bâti sont dissociés. L'acquéreur achète ou fait construire son logement sur le terrain appartenant à un Organisme Foncier Solidaire (OFS). Terrain loué à l'acquéreur pour un tarif faible sur une durée comprise entre 18 et 99 ans. Pour inciter les ménages à recourir à ce dispositif, les pouvoirs publics comptent réviser à la hausse les plafonds de ressources.

Une simplification des démarches à la rénovation

Afin d'encourager les Français à rénover leurs logements, deux dispositifs de financement vont être remis au goût du jour. Le premier, MaPrimeRenov', va évoluer pour être plus lisible. Ce système d'aide sera divisé en 2 piliers : le pilier « efficacité » qui se concentre sur le changement du système de chauffage des habitations et le pilier « performance » qui s'attèle aux projets de rénovation plus ambitieux, c'est-à-

dire les opérations visant à améliorer l'étiquette du DPE. Le second, le prêt Avance rénovation (prêt hypothécaire remboursé in fine lors de la cession du bien ou en cas de succession), s'ouvrira à davantage de ménages en supprimant la condition de ressources.

© 2023 Les Echos Publishing