



PATRIMOINE

IMMOBILIER

L'AVANTAGE FISCAL PINEL EST PROLONGÉ, MAIS L'OFFRE EN LOGEMENT SE REDUIT

L'avantage fiscal est reconduit, mais les promoteurs s'inquiètent. Avec la crise, la production de logements s'effondre. Les acheteurs qui veulent défiscaliser en cette fin d'année sont bien en peine de trouver chaussure à leur pied.

Par gros temps, la pierre fait plus que jamais fonction de valeur refuge. L'immobilier neuf ne fait pas exception à la règle. D'autant que l'achat de logement à construire permet de profiter d'avantages fiscaux consistants, via le dispositif Pinel (jusqu'à 21 % du prix d'achat). Cette réduction d'impôt sera prolongée en 2022, comme l'a réaffirmé la ministre du Logement Emmanuelle Wargon. C'est une bonne nouvelle pour les investisseurs qui souhaitent miser sur la pierre et baisser leur pression fiscale. Mais encore

faut-il qu'ils trouvent chaussure à leur pied. Avec la crise, l'offre a chuté de 40 % en un an, s'alarme la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Le contexte sanitaire a freiné les chantiers de construction, mais pas uniquement. Beaucoup de nouveaux projets sont aussi gelés. La délivrance de permis de construire, ralenti avant les élections municipales, n'a ensuite pas repris au rythme habituel. « On a un trou de production énorme qui aurait pu être en partie rattrapé et qui ne le sera pas », peste Norbert Fanchon, du promoteur Gambetta. Facteur aggravant, les pouvoirs publics, qui ont voulu sortir les promoteurs de l'ornière, ont contribué à raréfier l'offre disponible, avec le rachat de 50 000 logements aux promoteurs (principalement via la Caisse des dépôts). C'est autant de logements qui ne seront pas achetés par des particuliers. « Le risque de pénurie est avéré », alerte Alexandra François-Cuxac, la présidente de la FPI. Dans ce contexte, les acheteurs doivent prendre leur mal en patience. « Les clients sont sur liste d'attente et ne sont pas sûrs de pouvoir faire une offre. Certains programmes partent en une matinée », constate Mathieu Mars, directeur associé de l'Institut du patrimoine. Et du fait de la frilosité des banques, ces projets ne vont pas forcément au bout. Le resserrement du crédit « pousse le taux d'annulation des réservations », s'inquiète la FPI. Le nombre de réservations a chuté de près de 30 % depuis le début de l'année. Dans ce contexte difficile, le bâtiment s'attend à une année noire.

Jorge Carasso

