

Le Biterrois face à la loi Pinel

Réforme. Les professionnels de l'immobilier et du bâtiment se mobilisent pour que Béziers reste dans le dispositif. Décryptage.

Jacques Mézard, ministre de la Cohésion des territoires et Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre, ont présenté la stratégie Logement du gouvernement, le 20 septembre dernier. Une stratégie pour une future loi logement dont l'objectif principal est de motiver la construction de logements et rendre accessible la propriété et le parc locatif à tous les Français.

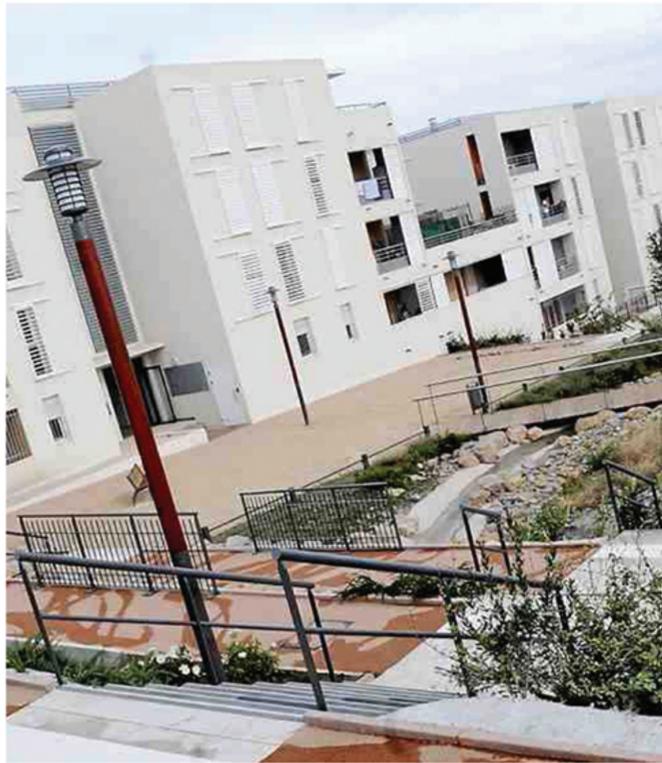
Parmi les diverses propositions, la stratégie mentionne la reconduction pendant quatre ans du dispositif d'investissement locatif Pinel dont bénéficie Béziers (lire ci-dessous). On aurait pu penser que les promoteurs locaux allaient se réjouir. Il n'en est rien.

Béziers en zone B2, éligible grâce à un agrément préfectoral

Bien au contraire. Ceux-ci sont inquiets. Car il faut savoir que la loi Pinel est reconduite en 2018 et ce jusqu'en 2021 pour les zones A bis, A et B1. Or, Béziers est en zone B2, qui n'était éligible au Pinel qu'avec un agrément préfectoral que la ville avait obtenu. Sauf que dans les propositions Mézard, les agréments accordés jusqu'au 31 décembre 2017 ne seront pas renouvelés. Même si certaines villes peuvent obtenir des délais pour finaliser leurs projets en cours ou actés.

Ainsi, promoteurs et aménageurs se mobilisent, aux côtés du Medef (lire ci-contre), pour obtenir le changement de zonage pour la Ville (de B2 à B1, lire ci-dessous) arguant le succès d'un tel dispositif dans la ville de Riquet.

Pour rappel, outre des constructions dans des villes où le marché immobilier est tendu, le dispositif permet, entre autres, à



■ Les constructions neuves, comme à La Courondelle, connaissent un vif succès.

ARCHIVES

l'investisseur (particulier ou autre) de bénéficier d'une réduction d'impôt pour l'achat d'un bien immobilier neuf, à condition qu'il soit mis en loca-

tion pendant au moins six ans, reconductible deux fois trois ans (12 % pour une durée de location de 6 ans ; 18 % pour 9 ans, 21 % pour 12 ans).

Petite surface : Béziers dans le Top 10

MeilleursAgents.com, un site pour les particuliers et les professionnels d'information sur le marché de l'immobilier, a réalisé une enquête sur les rendements de certaines grandes et moyennes communes présentée ce mois-ci. Béziers y est classée à la dixième position, avec 7,4 % dans le palmarès des communes les plus rentables, notamment pour les logements de petite surface. Du côté du locataire, cela signifie deux plafonds :

des ressources pour l'accès à ce type de location (en B2, pour un couple sans enfant, 27 234 € de revenu fiscal, contre 30 260 € en B1 et 37 126 € en A) ; des loyers (en zone B2, le prix du loyer est de 8,75 € le m² contre 10,07 en B1, et 12,50 € en A). « Le montant des loyers en B2 est pratiquement équivalent à celui des logements sociaux PLS. » Soit la catégorie la plus haute de ce type de logements.

À Béziers, les professionnels de l'immobilier s'accordent à dire que « la Ville a besoin encore de 450 logements par an, pour satisfaire une population qui croît depuis des années. Il faut savoir qu'il y a aujourd'hui environ 1 000 nouveaux habitants par an », rappelle Jean Vernette, de JLV Promotion. Et de donner l'exemple du quartier de la Courondelle, né dans le cadre de la Zac La Courondelle, créée en 2005 par Viatera, ex-Sebli. Il détaille : « Les premiers immeubles étaient des logements sociaux OPH. Leur nombre était soumis au nombre total de logements prévus, soit 20 %. Très vite, des programmes privés ont vu le jour, avec des petits collectifs, des résidences, du semi-collectif, quelques villas ». Et l'investisseur d'assurer « un remplissage locatif de 98,97 % à ce jour », le reste étant le taux normal de rotation sur le parc géré par CL Conseils (environ 800 logements à Béziers).

« La ville a besoin de 450 logements »

Pour ces professionnels, si la loi Pinel est un succès sur Béziers, il est à notifier toutefois qu'en centre-ville ou proche du centre-ville, la « situation est plus délicate. Béziers affiche 17 % de logements vides, selon l'Agence départementale pour l'information sur le logement, ADIL. Mais sachez qu'ils sont situés quasiment tous en centre-ville, même si certaines vacances sont volontaires car ces logements sont destinés à des programmes de requalification des quartiers anciens dégradés. Quand on construit en périphérie, des collectifs bien pensés à tous niveaux, nous n'avons aucun souci de remplissage. Certains programmes

sont déjà pourvus de futurs locataires alors qu'ils ne sont même pas sortis de terre ! ». La position de Thierry Boucher, de Viatera (ex-Sebli) rejoint celle des promoteurs. « Aujourd'hui, on crée des quartiers urbains et non plus de petites zones monofonctionnelles. Au contraire, on réstéchi sur des nouveaux quartiers d'habitat avec des notions de mixité sociale, de services à la population, de traitement des espaces urbains et d'aménagements paysagers. Ces projets visent à accueillir plusieurs types de publics et de logements », explique-t-il. Et l'aménageur de poursuivre : « Effectivement, les dispositifs de défiscalisation de type Pinel permettent de soutenir l'offre de logements dans le marché libre, et, en même temps, de répondre aux besoins d'une offre en logements sociaux et destinés à des propriétaires occupants. La réussite d'un programme d'aménagement dépend aussi de tels dispositifs. Nous bâtissons d'ailleurs nos bilans prévisionnels en fonction de ces différents publics. Pour le futur écoquartier des Grandes Vignes, à l'entrée de Boujan, si le dispositif Pinel venait à disparaître, cela mettrait en péril notre projet d'aménagement ! ». Au-delà de la volonté de conserver le Pinel sur Béziers, et donc de passer en B1, les promoteurs insistent : « Passer en zone B1 permettrait d'ouvrir les logements aux classes moyennes, d'éviter de les voir partir dans d'autres villes. Par ailleurs, il faut savoir qu'un logement Pinel, ce sont deux emplois pendant deux ans, donc un mieux pour l'économie de territoire ».

ANTONIA JIMENEZ
ajimenez@midilibre.com

PATRONAT

« Une suppression absurde »

« Béziers, c'est en 2016 par exemple, 976 logements construits, tout confondu, dont 450 en Pinel ; zéro stock à la vente ; 98 % de location à la livraison ;

20 jours de délai entre deux locations, comme à Montpellier », rappelle Marc Aumont, le président du Mouvement des entreprises de France (Medef) de Béziers, qui vient de succéder à Fabien Portes.

Le syndicat des patrons a fait réaliser une étude par le cabinet d'expertise comptable Axylis sur les conséquences financières des projets Pinel à Béziers, se basant sur les 450 logements (une moyenne) de ce type réalisé par an pour un prix moyen de vente de 150 000 € TTC par logement. « L'État, après déduction de la totalité des annuités de perte de ressources fiscales, dégage un bénéfice de plus de 6 M€ dû à la TVA et aux ressources fiscales des entreprises », indique-t-il.

Et de conclure : « Il nous apparaît absurde de supprimer un dispositif qui fonctionne parfaitement sur Béziers, qui satisfait à la fois les acteurs économiques du bâtiment, la population et qui est porteur de ressources supplémentaires pour l'État, contrairement aux propos tenus par ces derniers ! ».

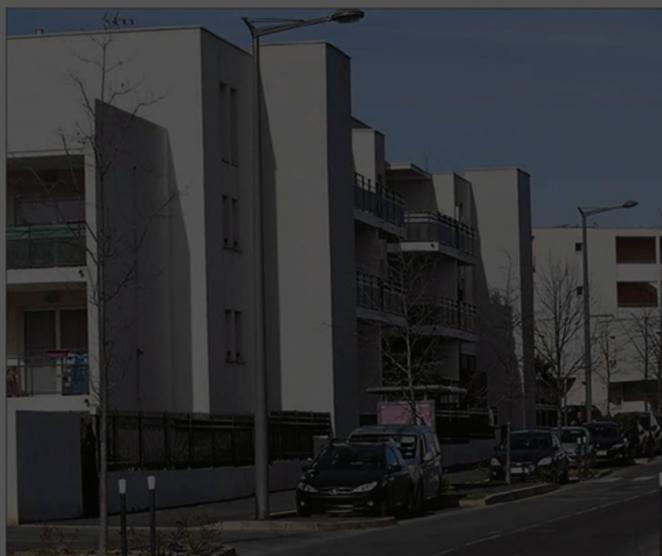
Le bâtiment se joint au combat

Construction. La Fédération française du bâtiment déplore la fin du dispositif.

La Fédération française du bâtiment (FFB) « déplore la fin du dispositif Pinel en zone B2 », indique le président départemental, Thierry Ducros. Il indique cependant avoir trouvé « plutôt positives » les annonces du Gouvernement. Il retient l'engagement de maintenir sur quatre ans les dispositifs Pinel et le prêt à taux zéro (PTZ) en zones dites « tendues », « où les besoins sont évidents ».

« Des effets ravageurs sur l'emploi du BTP »

Pour la Fédération, les points positifs du nouveau plan logement sont : « l'inversion de la fiscalité immobilière, la libération des terrains publics, l'intéressement financier des communes à la construction, le renforcement de la lutte contre les recours abusifs, la volonté d'ancrer durablement la simplification des normes, ou encore l'appui à la maquette numérique. Mais alors que les élé-



■ Même inquiétude du côté des artisans du bâtiment.

ments précités constituent les bases d'un nouveau cadre très positif, leurs effets ne se feront sentir qu'à moyen terme », comme le souligne le président. Mais de poursuivre : « Alors que le marché est en train de se retourner, la brutale disparition du PTZ

en zone C et du Pinel en zone B2, constitue un signal très négatif. Il ne pourra que contribuer à accentuer la fracture territoriale, y compris au sein d'un même département, alors que, là aussi, les besoins existent. Le cas de Béziers, deuxième ville de

l'Hérault, est exemplaire : la fin du Pinel fera inévitablement chuter le nombre de logements construits, avec des effets ravageurs sur l'emploi du BTP et en conséquence l'économie locale. C'est un véritable coup de frein donné à cette ville, et à de nombreuses autres, alors qu'une reprise s'amorçait pour les artisans et entreprises locales ».

Il est vrai que chez les artisans du bâtiment, l'inquiétude monte aussi. Pour Thomas Olacia, de l'entreprise biterroise, spécialisée dans le bâtiment et le gros œuvre, « le Pinel représente pour moi 70 % de mon activité, sachant que je construis environ 400 logements par an, notamment du petit collectif. Si le dispositif venait à disparaître, c'est toute mon entreprise, et mes 35 salariés permanents, sans compter les intérimaires, qui seraient en péril ».

A. G.

EN PRATIQUE

● LES ZONAGES

Le zonage A bis, A, B1, B2, ou C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit Robien. « Auparavant, les zonages n'existaient pas dans les divers dispositifs de défiscalisation mis en place. Mais les productions ont débouché, il est vrai, à l'époque, sur une surproduction de logements sur certaines communes, entraînant des vacances de logements, d'où des pertes de défiscalisation pour les propriétaires qui se sont retrouvés à devoir payer des crédits sans l'apport des loyers. Il fallait donc revoir la copie », rappelle Stéphane Leblond, de CL Conseils, qui gère un parc de 800 logements à Béziers (dont 300 à La Courondelle).

● LES CRITÈRES

Ce zonage, révisé depuis (en 2006, 2009 et 2014) est utilisé pour moduler les dispositifs financiers d'aide à l'accession à la propriété et à la location. Le critère de classement dans une des zones se base donc sur la

tension du marché immobilier local. La tension d'un marché immobilier local est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles. D'où une classification en zone tendue (si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande, en termes de volume et de prix) et zone détendue (si l'offre de logements est supérieure aux besoins en demande de logements). Le zonage s'étend de la zone la plus tendue (A bis) à la plus détendue (C). Par exemple, Paris est en zone A bis ; la Côte d'Azur en A, tout comme Montpellier ; en B1, on trouve, par exemple, Toulouse et Bordeaux ; Béziers est en B2, une zone qui nécessite un agrément préfectoral pour entrer dans le dispositif. Dans la zone C, aucun investissement n'est possible (comme à Carcassonne). La réforme gouvernementale prévoit de ne plus renouveler les agréments, et donc la disparition de la zone B2.