# Stratégie logement: l'avis des pros

MITIGÉ Loi Pinel, prêt à taux zéro, bail mobilité... les points sensibles de la nouvelle politique sur l'immobilier ne font pas l'unanimité chez les professionnels du secteur. Éclairage.











noins cher. Répondre aux fragiles. Améliorer le cadre de vie sur tout le territoire. Voici les trois axes de la nouvelle stratégie du gouvernement pour le logement. Avec, derrière, tout un chapelet de mesures. Et tous agréent à ces annonces, quand elles relèvent du bon sens. « La mise en place d'un abattement fiscal exceptionnel sur les plus-values pour la vente de terrains en zones tendues jusqu'en 2020 est une bonne chose», annonce d'emblée Jean-François Buet, président de la Fnaim. Libérer du foncier, mais aussi lutter contre les recours abusifs pour créer un choc d'offre « sont des chantiers prioritaires », a réagi la présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Alexandra François-Cuxac. Autre annonce saluée par les professionnels : l'engagement zéro nouvelles normes techniques dans la construction, et la simplification de celles existantes. Mais quid de cette mesure à zéro teneur en nouvelles normes, quand celles enclenchées sous le précédent mandat ne pourront pas être stoppées...

## Du Pinel et du PTZ pour quatre ans sous conditions

Autre bonne nouvelle pour les acteurs du logement: la prolongation pendant quatre

ans du prêt à taux zéro (PTZ) et de besoins de chacun, souhaité leur pérennisation, et nous l'avons obtenue », annonce, soulagé, Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). Sentiment partagé par Jacques Chanut, à la tête de la Fédération française du bâtiment (FFB) qui ajoute : « Cette pérennisation apporte enfin une vision à moven terme pour les investisseurs. »

## Un recentrage beaucoup trop brutal

Fin des motifs de satisfaction. D'une part, parce que « le gouvernement avait évoqué une sortie en sifflet. Or, pour un arrêt Si un dispositif transitoire est mis en progressif des mécanismes Pinel et PTZ, il aurait été plus judicieux de s'intéresser aux plafonds de loyers et aux ressources des locataires plutôt que de découper la France en zones », déplore Jean-François Buet. D'autre part, cette annonce réalisées par an, pour Jacques Chanut, salutaire de pérennisation du dispositif Pinel et du PTZ s'est accompagnée d'un recentrage sur les zones dites « tendues » (A, A Bis et B1). Puis d'un rétropédalage du président de la République lors du congrès de la FFB pour annoncer le retour, pour deux ans seulement, du PTZ dans les zones B2 et C réputées moins tendues, avec une quotité diminuée de moitié. Le maintien du PTZ en B2 et en C qui représentent « 60 % des Français est

plus que souhaitable. Son extinction était l'avantage fiscal Pinel. « Nous avions synonyme de la perte d'au moins 40000 logements neufs par an! », alerte Patrick Vandromme, le président des Constructeurs et Aménageurs de la FFB (LCA-FFB). Il poursuit : « Alors que le gouvernement annonce vouloir protéger les plus fragiles, le projet de loi de finances 2018 prévoit la suppression de l'APL accession. Cette mesure pourrait exclure de fait de jeunes emprunteurs de la propriété et ainsi remettre en cause 25 000 opérations d'accession dans le neuf et l'ancien. Un logement neuf représentant 1,6 emploi. » Ce recentrage est aussi synonyme de crispation autour du Pinel. place pour finir la commercialisation des opérations jusqu'à la fin de l'année en zone B2 et C, il s'avère insuffisant pour atténuer la brutalité de la mesure. Et en zone B2, où quelque 4800 ventes sont « avoir stoppé net le Pinel en septembre dernier relève du symbole ». Un symbole qui coûte très cher. Car, pour sortir des programmes neufs sur cette fameuse zone moins tendue, un quart des logements doit être attribué à l'investissement locatif. le reste étant dévolu au social, et à l'achat en primo-accession ou en secundoaccession. Or, sans dispositif Pinel, pas de taux de commercialisation suffisant pour lancer certaines de ces opérations.

### Le bail mobilité en attente d'un Visale reconnu

Mais tout n'est pas gris pour autant au tableau de la stratégie logement du gouvernement. À l'instar du bail mobilité félicité à l'unanimité. « Ce n'est pas une grande révolution, mais cette nouvelle disposition comble un vide, précise Jean-François Buet, il répond aux besoins du bailleur avec une durée ferme et rassurante sur le contrat. Quant au locataire, il n'a plus de dépôt de garantie, grâce au mécanisme Visale. » Mais, pour Géraud Delvolvé, délégué général de l'Unis, ce bail d'une durée de un à dix mois, censé favoriser la mobilité pour l'emploi des étudiants, apprentis, personnes en formation ou en

mobilité professionnelle, « c'est un sparadrap sur une jambe de bois. Il masque une réelle difficulté des jeunes face au logement. Visale existe depuis un an et demi, et c'est un flop. Nous espérons que ceux qui devraient bénéficier du bail mobilité pourront s'appuyer sur ce dispositif avec une offre en face ».

## Requalifier les villes movennes

Autre mesure plébiscitée par ces professionnels : connecter tout le territoire et généraliser les logements haut débit en 2020 et très haut débit en 2022. « C'est même indispensable, continue Géraud Delvolvé, les gens reviendront dans

les villes moyennes s'ils ont un logement et surtout un emploi. Or, il n'est pas question pour une entreprise de s'installer où que ce soit sans Internet. » En outre, pour le gouvernement, la nouvelle attractivité des territoires passe par la rénovation des logements anciens dégradés en centreville. « Il faut conserver l'architecture et le patrimoine des villes, mais rénover des logements coûte beaucoup plus cher que de construire », note Patrick Vandromme. Pour une réelle cohésion du territoire, il faut aussi maintenir une offre neuve, plus accessible, en périphérie. » Reste qu'à la FFB. cette mesure en faveur d'un sérieux lifting des centres-villes est accueillie avec optimisme: «L'État prend conscience qu'il faut lutter contre les territoires en souffrance. L'accompagnement par Action Logement pour ces travaux donne enfin les movens aux villes qui en ont besoin », souligne Jacques Chanut. Mais, en point d'orgue, il prévient : « Il va falloir être efficace et montrer des exemples dès 2018. Le temps de la construction est un temps long, et le marché a besoin de visibilité. » Et c'est là où le bât blesse. Si la stratégie pour le logement a été annoncée, elle ne s'accompagne pour l'instant d'aucun calendrier. **StéphanieLacaze-Haertelmeyer** 

#### **EN CHIFFRES**

- → 25 % des ménages sont locataires d'un bailleur privé.
- → 96 % des bailleurs dans le parc privé sont des particuliers
- → 7 millions de logements se concentrent dans le secteur privé.
- → 20 % des PTZ neufs sont émis dans les zones les plus tendues
- → 26 % des investissements défiscalisés sont réalisés dans les zones les plus tendues.
- → 8 000 garanties Visale à peine ont été délivrées en 2016 par manque de notoriété et de lisibilité.
- → 10 milliards d'euros vont être consacrés au nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU) qui s'attache à ouvrir le quartier sur la ville et à construire des logements à taille humaine.
- → 30 % à 40 %, c'est le poids moyen du foncier dans le bilan d'une opération d'aménagement
- → 71 % représentent la hausse du prix du foncier sur les 10 dernières années.
- → 15 grandes opérations d'urbanisme sont en cours en France. Elles produisent chaque année 5 000 à 6 000 logements.

d'infos sur