CCI NÎMES

Réunion sur les enjeux du dispositif Duflot pour Nîmes et sa proche périphérie

Remarques et commentaires des participants à la réunion organisée dans les locaux de la CCI de Nîmes, en partenariat avec la FFB du Gard, le 12 mars 2013, suite au débat télévisé régional, réunissant les représentants de la CCI de Région, de la FFB Languedoc-Roussillon et de la Fédération régionale des promoteurs immobiliers.

- Il est important d'insister en matière de communication sur le fait qu'il y a un problème de demande de logements et non pas d'offre. L'objectif des professionnels, via le dispositif Duflot, est d'améliorer le parcours résidentiel en participant à la création d'un parc de logements intermédiaires.

- Il y a aujourd'hui un problème de confiance des particuliers investisseurs potentiels, et de rendement des investissements des professionnels du logement. Les promoteurs aujourd'hui ne vendent plus de logements car les investisseurs ne se sont pas encore appropriés le dispositif Duflot et restent méfiants.

- Les investissements immobiliers se concentrent aujourd'hui principalement dans le bureau et les entrepôts qui offrent des rentabilités de 6 à 8 % alors que le logement génère un retour de 2 à 3 %, s'il n'est pas aidé par des mesures fiscales.

- Le prix du foncier en Languedoc Roussillon n'est pas un réel facteur bloquant pour les promoteurs car il représente environ 15 % du coût d'une opération (contre 50 à 60 % à Paris).
  En revanche pour rentabiliser un investissement locatif qui, à Nîmes, revient à 3000 à 3500 le m2 pour un appartement de qualité, il est nécessaire de louer, par exemple un trois pièces, 1200 € par mois, alors que le marché accepte 700 à 800 €. Un rendement de 2 à 3 % n'est pas suffisant pour motiver un investisseur. Il y a ainsi un réel problème de rendement de l'investissement locatif et c'est pour cela qu'il faut une incitation fiscale gouvernementale pour agir sur ce frein socio-économique.

- Le décret à paraître constitue un enjeu important car il doit fixer au sein de chaque programme, une quotité minimum de logements à construire par le promoteur, non éligible au dispositif Duflot, pour que le reste des appartements accèdent au dispositif Duflot. Cette quotité ne doit pas être trop importante.

- Le Prêt à Taux Zéro n'est pas efficace car le plafond des revenus fixé pour être éligible à ce prêt est trop bas. Les investisseurs cibles n'ont pas les moyens d'acheter un logement

- Chaque année le parc de logement vieillit, et il est nécessaire d'en renouveler au minimum 1 à 2 %.

  Le dispositif Duflot :
  - Déduction fiscale de 18 % du prix du logement étalée sur 9 ans, soit 2 % par an
  - Plafond des ressources des locataires : 52 000 € par an
  - Plafond du loyer applicable par le propriétaire du logement : 8,59 € par m2 et par mois (« ce qui est tendu mais acceptable »)
  - Assiette de la déduction fiscale : 300 000 €
  - Le dispositif s'applique sur un maximum de 2 logements par an, par investisseur

- 125 villes sont concernées en Région Languedoc Roussillon par le dispositif Duflot. La Lozère est hors champ. Jusqu'au 30 juin 2013, toutes les grandes villes de la région, classées en zone B2 (sauf Montpellier, Sète, Villeneuve lez Avignon, Les Angles et Avignon qui sont en B1), sont éligibles au dispositif Duflot. Cependant, après cette échéance, il faut demander au Préfet de renouveler le bénéfice du zonage, qui est alors valable jusqu'en 2015, mais avec possibilité pour l'Etat de revoir régulièrement le plafond de loyer. Cet élément n'est pas de nature à rassurer les investisseurs qui ont besoin de lisibilité sur la durée et de stabilité du dispositif d'incitation.

- La baisse des prix des logements a peu de chances de se produire car les promoteurs, en règle générale, n'ont pas de stocks de logements en dur et disposent de fonds propres pour gérer ces temps difficiles.

- Il y a actuellement un marché pour de grands appartements de centre-ville (90-100 m2) avec terrasse, situés sur les étages supérieurs des bâtiments, recherchés par d'anciens habitants de la périphérie qui ne souhaitent plus avoir de charges d'entretien d'un terrain ou d'un jardin. En revanche il est difficile de placer les appartements plus petits dans les étages inférieurs et les rez-de-chaussée, car ils sont trop chers pour la clientèle potentielle.

- **Les enjeux pour Nîmes :**
  - Au-delà du 30 juin il faut conserver l'éligibilité au système Duflot.
  - Pour assurer le succès de la demande de maintien du classement à faire au Préfet, il est nécessaire de constituer un périmètre éligible cohérent composé des communes de : Nîmes, Marguerittes, Caissargues, Bouillargues
  - Jacques Perotti, représentant de Jean-Paul Fournier, a déclaré que la Ville de Nîmes était mobilisée sur le sujet et qu'un dossier de demande était en préparation, en liaison avec les représentants des professionnels concernés et notamment des promoteurs,
  - Il est nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones à construire, à court terme, car Nîmes manque de terrains à bâtir. La révision du PLU est en cours de finalisation.
  - Les banques doivent jouer le jeu pour permettre à des investisseurs de se lancer dans le dispositif Duflot, dans un contexte national où les encours de prêts immobiliers sont en baisse de 25 %. Cependant il faut pouvoir atteindre des taux de rendement de l'investissement locatif proche de 4 % pour pouvoir convaincre des investisseurs.