

Inquiétudes autour des zones Pinel B2



Pau-Porte des Pyrénées sera l'une des agglomérations concernées en Nouvelle-Aquitaine par la fin de l'accès au dispositif Pinel en 2019

Quel impact aura la fin de l'accès au dispositif Pinel en 2019 dans les agglomérations jusqu'alors uniquement classées en zones B2, comme une petite quinzaine d'entre elles (1) en Nouvelle-Aquitaine? Des craintes se font sentir au moins à court terme sur l'investissement locatif, et au-delà sur l'ensemble des opérations de promotion immobilière dans ces territoires.

Laurent Mathiolon, président de l'OISO, a souligné cette problématique dès son intervention à Pau le 17 mai dernier. « *L'OISO n'est pas là pour faire des pronostics, mais l'activité de promotion immobilière en collectif ou en groupement d'habitations est tombée à zéro sur des secteurs comparables les années où il n'y a pas eu de dispositif d'incitation fiscale ! Il n'y a eu aucune production pour des opérations de plus de cinq logements pendant plusieurs années par exemple sur une partie du Bassin d'Arcachon, qui ne permettait pas de bénéficier du dispositif d'incitation fiscale sur cette période. J'espère que cela ne sera pas le cas avec la disparition du dispositif Pinel dans les zones B2. Mais tel a été le résultat dans le passé quand il n'y a pas eu de dispositif de défiscalisation* » s'est-il alarmé.

Xavier Longin, directeur général du cabinet d'études Adéquation, argumente. « *Sur une agglomération comme Pau, le marché est divisé globalement à parts égales entre investisseurs et propriétaires occupants. Cela correspond au marché moyen. Si l'on ne peut plus faire de défiscalisation en zone B2, environ les deux tiers de l'investissement locatif seront perdus. Cela va entraîner par ricochet une baisse des ventes auprès de propriétaires occupants. L'investissement locatif permet en effet aux opérateurs d'accélérer la commercialisation et d'assurer un volume de clients suffisamment important pour lancer un programme. Cela décide finalement de la réalisation ou non d'une opération* » analyse-t-il.

Des risques multiples

Le risque ne s'arrête pas là selon lui : « *Il peut concerner aussi le développement de ZAC avec des commerces, dont l'équilibre est assuré par la présence d'investissement locatif. Si celui-ci disparaît, l'équilibre financier du projet d'aménagement peut être mis en péril. On a vu cela par exemple à la fin du dispositif Robien à Albi ou à Belin-Beliet, où des opérations se sont révélées catastrophiques : il n'y avait plus suffisamment d'acquéreurs, ce qui ne signifie pas qu'il n'y avait pas de besoins sur le territoire* ».

Pour Xavier Longin, une conclusion s'impose : « *si l'on arrête la défiscalisation, cela compromet fortement l'activité sur les zones concernées, sur le court terme et pour au moins deux ou trois ans. A moyen terme, le marché se réadapte et trouve un nouvel équilibre* ».

Les conséquences devraient donc se faire sentir sur l'offre de logements neufs, mais aussi sur le marché locatif neuf dans ces agglomérations, avec un risque de montée des loyers. La production de logement social pourrait aussi être affectée. « *Beaucoup de logements sociaux sont achetés aux promoteurs en VEFA par les bailleurs. Sans production de logements, il n'y aura pas non plus de logements sociaux* » prévient Xavier Longin.

Evolutions en cours

L'avocat fiscaliste **Me Vianney Rivière** note trois éléments concernant le dispositif Pinel. « *La période de transition prévue sur 2018 va se terminer. Il était encore possible en 2018 d'investir en Pinel en zone B2 dans des programmes dont la demande de permis de construire avait été déposée avant le 31 décembre 2017. A compter du 1^{er} janvier 2019, ce ne sera plus possible. Donc, les programmes dont les permis de construire ont été déposés avant le 31 décembre 2017 en zone B2 ne seront plus commercialisables en Pinel, même s'il reste des lots à vendre* » souligne-t-il.

Il évoque deux autres problématiques, dont la première porte sur le plafonnement des honoraires de commercialisation. « *Dans le cadre de la dernière loi de finances, un texte qui prévoit le plafonnement des honoraires de commercialisation a été voté. Il a beaucoup contrarié les réseaux de commercialisation de Pinel. Mais pour que cette loi s'applique, il faut un décret, que l'on attend toujours. Peut-être rejoindra-t-elle le bataillon des lois votées qui n'ont jamais été appliquées faute de décret d'application* » relève l'avocat bordelais.

Dans le cadre du Pinel, la mise en place du prélèvement à la source de l'impôt en 2019 présente un impact négatif par rapport à la situation applicable jusqu'alors, constate par ailleurs Me Vianney Rivière. « *Selon certaines analyses, les investisseurs vont devoir faire l'avance de la réduction d'impôt, et ne seront remboursés par l'Etat qu'un an et 9 mois plus tard* ». Le fiscaliste relativise cependant en considérant que « *si l'on raisonne en termes de millésime d'impôt, le nouveau décalage de trésorerie n'est en fait que de 9 mois (soit de janvier à septembre de l'année suivant celle du fait générateur de l'avantage Pinel), puisque la prise en compte de l'investissement pour la réduction d'impôt n'intervenait déjà qu'en année N+1 du fait du décalage entre l'année d'imposition et celle de déclaration des revenus* ».

Sortir des écueils de Pinel

Me **Olivier Chambord**, spécialiste en droit de l'urbanisme (2) souligne pour sa part les écueils du dispositif Pinel : « *Les logements construits pour des considérations fiscales sont souvent peu adaptés aux besoins des habitants. On produit des biens standardisés, pas forcément louables, avec des risques fiscaux pour ceux qui ne parviennent pas à louer* » critique-t-il. « *Faut-il continuer à défendre ce mécanisme de soutien fiscal à la construction de logements sans engager de réflexion sur les moyens d'apporter une réponse aux véritables besoins des habitants, à un projet d'aménagement et de développement durable ?* » s'interroge l'auteur de « la fabrique de la ville ».

Il évoque l'intérêt du projet urbain partenarial, ou encore de la Loi Elan qui permet d'associer plus en amont les opérateurs dans la conception des projets. « *C'est un problème de volonté politique et d'envie de travailler ensemble, élus et opérateurs. La charte du bien construire, à Bordeaux, n'a aucune valeur juridique, mais sera plus efficace qu'un PLU sur une conduite de comportement. Il y a un besoin d'un cadre souple de fonctionnement pour apporter une réponse aux besoins collectifs* » conclut Me Olivier Chambord.

- (1) : Pau, Dax, Mont-de-Marsan, Bergerac, Périgueux, Terrasson, Brive, Agen, Angoulême, Poitiers, Limoges, Royan, Rochefort, Niort.
- (2) : Olivier Chambord, « Droit de l'urbanisme et de l'aménagement – La fabrique de la ville », éditions Berger-Levrault, collection Les indispensables, novembre 2017.