

# face à la loi de Cécile Duflot

## « Des taux stables »

« Si l'immobilier s'arrête, l'activité bancaire est forcément impactée. Il faut toutefois souligner qu'en 2013 la BPCA a battu tous les records en terme de prêts immobiliers accordés aux particuliers. La concurrence est telle aujourd'hui que les taux d'intérêt ne devraient pas augmenter dans les années qui viennent ». Les banques doivent se préparer, elles aussi, à être concernées par Alur. Une problématique soulevée par Cyril Sabatié : « Aujourd'hui, on prend en compte 70 % du rendement locatif pour calculer le taux d'endettement. Comment cela va-t-il se passer maintenant que les loyers sont encadrés – la Côte d'Azur étant en zone tendue, les loyers seront tenus par la loi Alur – et

qu'ils sont susceptibles de baisser en cas de relocation ? ». « C'est toute la philosophie du prêt hypothécaire qui est remise en question, admet Roland Polynice. Les banques s'adapteront à cette loi. Mais c'est une réflexion lourde qui devra être menée ».



**Roland Polynice, responsable des financements spéciaux et immobilier professionnel à la Banque Populaire Côte d'Azur.**

## Les investisseurs sortent du marché immobilier

« Les promoteurs immobiliers subissent les dommages collatéraux de cette loi. L'activité des investisseurs avait déjà baissé de 60 % au niveau régional et au niveau national de 50 %. Après les dispositifs Scellier et Duflot, qui encourageaient la construction, cette loi envoie des signaux contradictoires, qui dissuadent les bailleurs. Ce que je crains, c'est que ceux à qui je vendais du Duflot préfèrent finalement investir dans des assurances-vie : c'est plus simple. On déstabilise les investisseurs qui sont en train de sortir du marché de l'immobilier. Ils ont besoin de confiance et ça va être un gros travail

pour les convaincre. « L'empilement des normes est une autre problématique importante puisqu'il rend la construction plus chère et plus compliquée. Il était question de tout simplifier. Mais voilà qu'hier [lire jeudi], la ministre du Logement indique qu'elle va sortir un nouveau label. On a à peine compris la réglementation de 2012 qu'on va devoir travailler sur celle qui suit. « Nous sommes très prudents sur les dispositions de la loi ALUR concernant l'élaboration des PLU, qui devront être raisonnés en fonction de l'agglomération et la suppression des COS (Coefficient d'occupa-



**Michel Puy, président de la Fédération des promoteurs immobiliers de la Côte d'Azur.**

tion des sols) soulève également des questions. »

## Rendement minimal

« C'est une grande inconnue pour ceux qui préparent leur avenir : la loi ALUR assure-t-elle aux investisseurs un rendement minimum si le locataire est défaillant ? », s'interroge Paul Obadia. Non, exclusion faite de la garantie universelle de paiement, selon Cyril Sabatié : « On a réduit de façon drastique le peu de marge de manœuvre qu'avait le bailleur pour organiser son investissement ».



**Paul Obadia, directeur général de Nicexpo.**

## « Un déficit structurel de logement »

« La CCI Nice-Côte d'Azur est très impliquée dans la problématique du déficit structurel de logement, qui a un impact réel sur les entreprises du département. C'est une tendance que nous pouvons noter grâce à l'Observatoire de l'immobilier, un outil de la CCI, qui permet de faire régulièrement le point sur l'état du marché. « Enfin, il faut noter que le pacte économique, que nous avons initié avec la CCI avec l'UPE 06, et qui demande des engagements aux candidats en matière d'économie et de loge-

ment, a été signé par 85 % d'entre eux. »



**Michel Szeptowski, membre associé de la CCI Nice Côte d'Azur.**

## « Ne pas oublier les étudiants »

« Il ne faut pas oublier le logement étudiant. Pour nos 2000 étudiants qui viennent de la France entière et nos 500 étudiants étrangers, se loger sur la Côte d'Azur est un challenge. Ils ont besoin de plus de souplesse dans le bail. » Et ça tombe bien, annonçait Cyril Sabatié, c'est ce que prévoit la loi. « Elle crée un statut de la colocation, ce qui concerne pas mal d'étudiants sur la cote d'Azur. Pour faire très simple, le colocataire ne sera plus solidaire du paiement des loyers. C'est très bien pour les étudiants. Mais ça ne sécurise pas du tout le bailleur

qui ne voudra peut-être plus louer à des étudiants ».



**Isabelle Graniou-Marni, responsable des relations extérieures de l'EDHEC.**

## « Les transactions ont chuté en Italie »

« Le marché a été très secoué en Italie. Selon l'agence du territoire, les transactions ont chuté de 25 % en 2012, à tel point que nous sommes revenus au niveau des échanges des années 80. À cette considérable chute des ventes s'ajoute une importante diminution des prêts immobiliers : le total a baissé de 34,3 milliards en 2011 à 19,6 milliards en 2012. « Et pour un acheteur potentiel, les taux d'intérêt (de l'ordre de 6 % pour les taux fixes et 3 % pour les taux variables) sont

parmi les plus élevés d'Europe ».



**Agostino Pesce, directeur général de la CCI Italiana.**

## « Le coût des loyers pose des problèmes aux entreprises qui veulent recruter »

« Il faut insister sur l'incohérence de cette loi. L'idée de départ, qui était de baisser le prix du loyer, se justifie. « Le haut niveau des loyers est un vrai problème pour les actifs qui ont du mal à se loger, et donc pour les entreprises. Dans une étude menée pour le Medef, 40 % des entreprises sondées ont indiqué avoir des soucis de recrutement à cause du prix des loyers. On estime que sur les cinq dernières années, 500 000 emplois en France n'ont pas été pourvus à cause du logement, et 70 %

des salariés interrogés disent qu'ils ne saisiraient pas une opportunité d'emploi si elle incluait une augmentation de leur budget logement. Mais nous ne pouvons pas être d'accord avec cette loi qui apporte trop de nouvelles contraintes. On va finir par effrayer les propriétaires particuliers, qui représentent 95 % du parc privé. Ils demandent à ce que leur placement soit sécurisé mais cette loi risque de les détourner du locatif. On a 2,5 millions de logements vacants en France, ça en fera un peu plus ».



**Karine Brut, secrétaire général de l'UPE 06, experte en gestion du patrimoine.**

## « Un rapport trop passionnel »

« En France on a une tendance malade à surlégitimer et surréglementer, donc à surfiscaliser. Si les politiques s'emparent si souvent de cette question, c'est parce que le rapport des Français avec le logement est passionnel. Ils passent 18 h 37 chez eux. Dans une période de crise, leur maison est leur cocon. Et l'habitat concentre 25 % des dépenses des ménages. Résultat, les politiques ont tendance à vouloir légiférer mais de façon plus souvent dogmatique que pragmatique. »



**Bruno Valentin, président de l'Association pour le progrès du management.**