

Une réforme des aides à l'accession plus efficace et moins coûteuse

Alors que le projet de réforme des aides à l'accession est en cours et doit, incessamment, être présenté en Conseil des ministres, Benoist Apparu vient de dévoiler l'ossature du nouveau dispositif censé entrer en vigueur dès le 1^{er} janvier 2011. On en sait donc un peu plus sur cette réforme dans les cartons depuis mars dernier. Objectif ? Rendre les aides plus lisibles et plus efficaces, tout en réalisant des économies budgétaires. Actuellement, ces aides représentent un coût de 7 milliards d'euros par an. L'articulation de la réforme s'appuie donc sur les cinq principales aides proposées aujourd'hui aux acquéreurs : l'Aide personnalisée au logement (APL), le prêt à taux zéro (PTZ), le Plan épargne logement (PEL), le Pass-Foncier et le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Selon Benoist Apparu, elles ne bénéficient malheureusement pas toujours aux familles les plus modestes.

Trois aides pour trois temps forts

Il serait donc question de ramener ces aides de cinq à trois, en privilégiant trois temps forts du parcours de l'accession. Tout d'abord, la phase de préparation du projet au travers d'une refonte du PEL qui, rappelons-le, permet en principe, après une période d'épargne de quatre ans, d'emprunter dans des conditions privilégiées pour acquérir un logement. Pour Benoist Apparu, le dispositif n'a plus de réelle efficacité, notamment parce que la prime d'Etat n'est pas suffisante. Son manque d'efficacité tient aussi au niveau des taux du secteur libre aujourd'hui très bas. Pourtant, il coûte 1,8 milliard d'euros. Ensuite, le gouvernement envisage une aide à la constitution de l'apport personnel réservée aux ménages les plus modestes. La nouvelle aide prendra-t-elle le visage d'un nouveau PTZ ? Pour l'instant, difficile de savoir ? Une chose est sûre : le PTZ actuel coûte 1 milliard d'euros à l'Etat. Enfin, il est également question d'une phase d'accompagnement qui se traduirait par une aide semblable à l'APL ou qui pourrait constituer une sécurisation, par exemple en cas de perte d'emploi. Actuellement, le coût de cette aide s'établit à 1 milliard d'euros. Le Pass-Foncier (coût : 200 millions d'euros) et le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt (1 milliards d'euros en 2009 mais 1,5 milliard en 2010 et 3 milliards en 2011) passeraient, en revanche, à la trappe.

Un objectif ambitieux mais un budget restreint

Pour Cafpi, cette réforme appelle toutefois quelques remarques. Ainsi, depuis un certain nombre d'années, les pouvoirs publics sont dans l'incapacité de faire face à la demande de logement social. Aujourd'hui, c'est pourtant un devoir d'y répondre. Et le gouvernement actuel n'a plus le choix s'il veut éviter les tensions. Avec cette réforme qui peut paraître populiste, le secrétaire d'Etat au Logement espère faciliter l'accession des ménages modestes ou fragiles et ainsi faire grimper le nombre de propriétaires de 57 à 66 %. L'objectif est louable, mais est-il réalisable avec un budget réduit drastiquement ?

La refonte de l'APL laisse Cafpi dubitatif. Si son utilité n'est pas à remettre en cause, son extension à la sécurisation du parcours résidentiel devrait permettre aux banques de se prémunir contre les risques de défaillance des acquéreurs. Cette mesure les rendra peut-être plus souples vis-à-vis de certains profils mais le financement du logement étant privé, les banques ont depuis longtemps toute liberté pour exclure du crédit les clients qui ne les intéressent pas.

Autre interrogation pour Cafpi : le PEL. Pour l'instant, c'est le flou artistique. Benoist Apparu veut en faire un vrai produit d'épargne, ce que beaucoup d'observateurs lui reprochent déjà. Certes, le fait de le réserver à l'achat immobilier devrait stopper l'effet produit d'épargne pur, mais les pistes évoquées par le gouvernement sont peu claires pour le moment. Attendons d'en savoir plus pour nous prononcer.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon

Cafpi - 01 69 51 00 00
Philippe Tabet - Directeur Général Adjoint

Le crédit d'impôt lié aux intérêts d'emprunt, pour sa part, n'a effectivement pas aidé au financement de l'acquisition, mais il permettait aux particuliers de disposer d'un peu d'air dans leur pouvoir d'achat et de consommer, ce qui était bon pour la croissance.

Quant au PTZ, s'il a déclenché des décisions d'achat, il a surtout maintenu artificiellement le pouvoir d'achat logement des primo-accédants et son bénéfice au final est peu probant si ce n'est pour les vendeurs qui ont profité de cette aubaine pour pouvoir vendre leurs biens plus chers. Pour Cafpi, la prime prévue pour se substituer au PTZ, piste également privilégiée par le gouvernement en supprimant le Pass-Foncier.– certes trop complexe et pas assez vecteur de construction – ne doit pas être réservée aux clients les plus modestes et au neuf. *« Il est essentiel que le logement ancien soit englobé dans le dispositif. De manière générale, et encore plus aujourd'hui avec la pénurie de logements neufs, le marché de l'ancien est le fer de lance des transactions immobilières »*, indique Philippe Taboret, Directeur Général de Cafpi.

Il ne faut pas négliger les classes moyennes

Conclusion, pour Cafpi, les aides à la pierre constituent un saupoudrage fiscal qui n'a pas d'impact suffisant. Pour désengorger le marché, une seule solution : une véritable politique de construction de logements.

Le logement social est le 1^{er} maillon de la chaîne du logement. Les mesures annoncées vont donc dans le bon sens. Les aides à la personne sont très efficaces car les clientèles qui en ont le plus besoin pourront envisager l'achat immobilier. Toutefois, pour que le marché gagne en fluidité, il ne faut pas se concentrer sur ce seul segment. *« Chaque maillon est important et l'habitat classique qui attire les classes moyennes, ne doit pas être oublié »* précise Philippe Taboret. En effet, ces catégories, où l'on trouve la majorité des jeunes actifs ne disposant pas encore de patrimoine, sont le moteur principal du marché immobilier : ils se tournent soit vers le neuf, s'ils bénéficient d'aides ; soit vers l'ancien. Dans ce cas, le marché entre dans un cercle vertueux permettant aux propriétaires vendeurs d'acquérir un nouveau bien dans le neuf ou l'ancien ou bien même de faire construire.

Cependant, Cafpi note qu'un maillon de cette chaîne du logement reste sur le carreau, le locatif, pour lequel aucune mesure ne semble être prévue.

Aujourd'hui, les prix remontent car l'offre de logements n'est pas assez importante. La mécanique du marché est grippée. Pour Cafpi, une solution prévaut : faire baisser les prix en produisant du logement pour avoir une offre supérieure à la demande, ouvrant l'accession à la propriété au plus grand nombre.

Toutefois, comme Cafpi l'a toujours souligné, cette hausse des prix ne peut être que très limitée. Une flambée importante désolubiliserait immédiatement nombre d'acquéreurs, entraînant dans la foulée une nouvelle baisse. Faute d'une vraie politique de construction, ce sont aujourd'hui les taux et les conditions de crédit qui jouent le rôle d'arbitre. Pour Philippe Taboret, *« ces conditions restent exceptionnelles pour quelques mois encore. C'est vraiment le moment d'acheter, d'autant que la réforme des aides au logement va restreindre le champ des acquéreurs susceptibles d'en bénéficier »*.

CAFPI en Bref...

Créé en 1971, Cafpi est le leader des courtiers en prêts immobiliers du marché. Employant plus de 1.000 personnes, Cafpi est présent, via ses 130 agences succursales, dans toute la France & Dom-Tom et le Maroc. En 2009, Cafpi a réalisé près de 22.000 dossiers pour 3.6 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobilier est en plein essor puisque plus de 20% des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, Cafpi obtient des 110 banques partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. Cafpi est également présent sur le Web avec son site www.cafpi.fr ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; www.vitae-assurances.com pour les assurances emprunteurs et www.creditpourtous.fr pour son offre de regroupement de crédits

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr